

MAG. MICHAEL SPELDRICH

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR IMMOBILIEN
A-1080 WIEN, ALBERTG. 53/27 * TEL: +43 676 7307999 * E-MAIL: m.speldrich@topreal.net

An das
Bezirksgericht Meidling
Abteilung 10
Schönbrunner Straße 222-228/3/5.OG
1120 Wien

GZ 10 E 81/21 m

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Verkehrswert von
252/1974 Anteilen (BLNr. 108), 72/1974 Anteilen (BLNr. 111), 126/1974 Anteilen
(BLNr. 112) 102/1974 Anteilen (BLNr. 113) und 64/1974 Anteilen (BLNr. 114)
an der Liegenschaft EZ 2131 GB 01305 Meidling
1120 Wien, Wolfganggasse 26 / Steinbauergasse 21
verbunden mit Wohnungseigentum an
Geschäftslokal 1-2, Geschäftslokal 4, Geschäftslokal 5-6,
Wohnung 9 und Wohnung 10

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibender: Eigentümergemeinschaft des Hauses
1120 Wien, Wolfganggasse 26 / Steinbauergasse 21

vertreten durch: Dr. Werner Paulinz, Mag. Kathrin Hetsch
3430 Tulln, Albrechtsgasse 12

Verpflichtete Partei: Graff Immobilien KG
1120 Wien, Wolfganggasse 26 / 1-2

wegen: EUR 4.743,25 samt Anhang

1. ALLGEMEINES:

1.1 aufgenommen am 13.01 und 04.05.2022.:

Am gerichtlich angeordneten ersten Schätztermin am 13.01.2022 (10.00 - 12.00 Uhr) konnten vom SV nur die Geschäftslokale 1-2, 4 und 5-6 sowie die allgemein zugänglichen Teile des Hauses besichtigt werden.

Für die am 13.01.2022 nicht zugänglichen Wohnungen 9 und 10 sowie den Dachboden, wurde vom Gericht für den 04.05.2022 ein zusätzlicher Termin unter Beiziehung eines Gerichtsvollziehers und eines Schlossers angeordnet.

Beim Termin am 04.05.2022 war die Mieterin der Wohnung 10 anwesend, die Wohnung 9 wurde vom Schlosser geöffnet. Der Dachboden und der Keller wurden von Herrn Klaus Hetsch (Hausverwaltung ARIGHO), der bei der Begehung anwesend war mit seinem Generalschlüssel geöffnet. Herr Ing. Goran Graff war im Geschäftslokal 1-2 anwesend und ermöglichte die Besichtigung des nur über den separaten Eingang zugänglichen Lagers neben der Hauseinfahrt. Die Befundaufnahme (13.00 bis 15.00 Uhr) konnte somit an Ort und Stelle vollständig durchgeführt werden.

Bewertungsstichtag ist der 09.08.2022 (Eingang der letzten bewertungsrelevanten Informationen beim SV).

1.2 über die Liegenschaft in:

1120 Wien, Wolfganggasse 26 / Steinbauergasse 21
Geschäftslokal 1-2, Geschäftslokal 4, Geschäftslokal 5-6,
Wohnung 9 und Wohnung 10

Grundbuch 01305 Meidling, Bezirksgericht Meidling
Einlagezahl 2131 (BLNr. 108, 111, 112, 113 und 114)

1.3 Auftraggeber:

Bezirksgericht Meidling
1120 Wien, Schönbrunner Straße 222-228/3/5

GZ 10 E 81/21 m

MAG. MICHAEL SPELDRICH

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR IMMOBILIEN

1.4 Auftrag:

Ermittlung der **Verkehrswerte** der Anteile (BLNr. 108, 111, 112, 113 und 114) der EZ 2131 / GB 01305 Meidling verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1-2, Geschäftslokal 4, Geschäftslokal 5-6, Wohnung 9 und Wohnung 10, im Sinne der Richtlinien für die Bewertung von Liegenschaften gemäß LBG 1992 zur Durchführung der Zwangsversteigerung.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geldlastenfreiheit und unter Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag existierenden Bestandsverhältnisse.

1.5 Unterlagen:

Grundbuchauszug vom 09.05.2022

Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Wohnungseigentumsvertrag (TZ 2307/2008)

Nutzwertberechnung vom 27.03.2003

Baupläne und Bescheide der Baubehörde

Einsichtnahme in den Bauakt MA 37/12

Ergänzende Informationen der zuständigen Referenten der Baubehörde

Einsichtnahme in die Urkundensammlung des GB 01305 Meidling

Nutzwertgutachten von Arch. Mag. August Weisshaar vom 27.03.2003

Auskünfte der Hausverwaltung ARIGHO Immobilien OG

Mietverträge für die vermieteten Bestandseinheiten

Erhebungen hinsichtlich Flächenwidmung und ortsüblicher Grundpreise

Vergleichswertdatenbank der IMMO-United

Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer

1.6 Fachliteratur:

Stabentheiner	Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG, 2. erweiterte Auflage, Manz Verlag, Wien 2005
Ross/Brachmann	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 27. Auflage Oppermann Verlag, Hannover 1983
Kranewitter	Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Bienert/Funk	Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien 2007
Rössler/Langner/ Simon	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten 6. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 1990

2. BESCHREIBUNG:**2.1 Liegenschaft:**

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling EINLAGEZAHL 2131
BEZIRKSGERICHT Meidling

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) ***
*** 108, 111, 112, 113, 114 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 961/2022
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.1197 GST-Fläche 436
Bauf.(10) 357
Bauf.(20) 79 Wolfganggasse 26
Steinbauergasse 21

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
108 ANTEIL: 252/1974
Graff Immobilien KG (FN 139225v)
ADR: Wolfganggasse 28, Wien 1120
e 2307/2006 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1-2
f 20228/2012 Kaufvertrag 2012-04-27 Eigentumsrecht

MAG. MICHAEL SPELDRICH

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR IMMOBILIEN

111 ANTEIL: 72/1974
 Graff Immobilien KG (FN 139225v)
 ADR: Wolfganggasse 26, Wien 1120
 g 2307/2006 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4
 i 2263/2008 IM RANG 1961/2008 Kaufvertrag 2008-07-11 Eigentumsrecht
 j 22005/2012 Firmenwortlautänderung

112 ANTEIL: 126/1974
 Graff Immobilien KG (FN 139225v)
 ADR: Wolfganggasse 26, Wien 1120
 g 2307/2006 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 5-6
 i 2263/2008 IM RANG 1961/2008 Kaufvertrag 2008-07-11 Eigentumsrecht
 j 22005/2012 Firmenwortlautänderung

113 ANTEIL: 102/1974
 Graff Immobilien KG (FN 139225v)
 ADR: Wolfganggasse 26, Wien 1120
 g 2307/2006 Wohnungseigentum an Wohnung 9
 i 2263/2008 IM RANG 1961/2008 Kaufvertrag 2008-07-11 Eigentumsrecht
 j 22005/2012 Firmenwortlautänderung

114 ANTEIL: 64/1974
 Graff Immobilien KG (FN 139225v)
 ADR: Wolfganggasse 26, Wien 1120
 g 2307/2006 Wohnungseigentum an Wohnung 10
 i 2263/2008 IM RANG 1961/2008 Kaufvertrag 2008-07-11 Eigentumsrecht
 j 22005/2012 Firmenwortlautänderung

***** C *****

19 a 2307/2006 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 32 WEG 2002 gemäß § 3 Wohnungseigentumsvertrag vom
 14.9.2004

20 a 2307/2006
 DIENSTBARKEIT des Gehens durch die Einfahrt und des
 Aufstellens von Müllcontainern im Hof sowie deren Benützung
 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der EZ 2133

25 auf Anteil B-LNR 111 bis 114
 a 20836/2012
 RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 480.000,--
 bis 2013-08-05
 b 909/2013 IM RANG 20836/2012 Pfandurkunde 2012-08-01
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 388.000,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 (FN 286283f)
 c 909/2013 Kautionsband
 d 909/2013 Simultanhaftung mit
 EZ 2345 KG 01101 Favoriten (BG Favoriten)
 EZ 3042 KG 01405 Ottakring (BG Hernals)

26 auf Anteil B-LNR 108 111 bis 114
 a 22253/2012 Pfandurkunde 2012-12-19
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 144.000,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 (FN 286283f)
 b 369/2013 Kautionsband

48 auf Anteil B-LNR 108 111 bis 114
 a 961/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 6.005,40 samt je 4 % Z
 Eigentümergemeinschaft des Hauses
 Wolfganggasse 26/Steinbauergasse 21 (10 E 81/21m)
 b 961/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - siehe C-LNR 47

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

Grundbuch 09.05.2022 13:40:33

Der Grundbuchstand zum Bewertungsstichtag sowie das gesamte C-Blatt ist der beiliegenden Kopie des Grundbuchausdruckes zu entnehmen.

Auf die unter C-LNr. 20 a (TZ 2307/2006) eingetragenen Dienstbarkeit wird hingewiesen. Details dazu siehe Punkt 2.5.

MAG. MICHAEL SPELDRICH

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR IMMOBILIEN

Die unter C-LNr. 19 a (TZ 2307/2006) eingetragenen Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen besagt, dass die Kosten der Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses grundsätzlich von allen Wohnungseigentümern entsprechend dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel zu tragen sind.

Davon ausgenommen sind jedoch die Erhaltung von Fenster und Außentüren, allfälliger Balkone und Terrassen, sowie technischer Einrichtungen im Inneren der einzelnen Objekte. Details dazu sind dem beiliegenden Auszug aus dem Wohnungseigentumsvertrag zu entnehmen.

Zum Bewertungsstichtag waren sonst keine, für den Verkehrswert relevanten dinglichen Rechte oder Lasten im Grundbuch eingetragen.

Laut Auskunft der Hausverwaltung ARIGHO Immobilien OG wurde im Jahr 2013 im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft ein Darlehen für Sanierungsarbeiten aufgenommen. Dieses Darlehen wurde im Grundbuch nicht eingetragen und wird in 30 halbjährlichen Raten (beginnend mit Mai 2014) zurückgezahlt. Details dazu siehe Punkt 2.5.

Sonstige außerbücherliche Rechte oder Lasten wurden dem SV nicht bekannt gegeben.

2.2 Flächenwidmung und Bebauung:

Obige Liegenschaft ist laut geltendem Flächenwidmungsplan PD 7093 bis zu einer Trakttiefe von 12 m als Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel (GBGV), Bauklasse III in geschlossener Bauweise gewidmet.

Die dahinter liegende Hoffläche hat ebenfalls die Widmung Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, jedoch Bauklasse I mit einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf 5,5 m. Laut der Bestimmung BB2 sind in diesem Bereich die Gebäude mit Flachdächern zu errichten. Mindestens 75% der Dachflächen sind nach dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen und im Übrigen als begehbare Dachterrassen auszubilden.

Weitere Details sind dem beiliegenden Auszug des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zu entnehmen.

Besonderer Hinweis (Auszug aus §6 der Bauordnung für Wien):

(Abs.10) In als Geschäftsvierteln ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes oder gemischten Baugebietes dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet

zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen jedoch unbeschadet des Abs. 13 nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.

(13) In Betriebsbaugebieten und Geschäftsvierteln, in Industriegebieten und auf Lagerplätzen und Ladeflächen ist die Errichtung von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht zulässig.

2.3 Kontaminierung:

Die Liegenschaft mit der Grundstücksnummer .1197 scheint im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen konnte anlässlich der Befundaufnahme augenscheinlich nicht festgestellt werden. Eine zielgerichtete Spezialuntersuchung wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt.

2.4 Lage:

Die Wohnlage ist hinsichtlich Infrastruktur als auch öffentlichen Verkehrsanschluss als gut zu bewerten.

Öffentliche Verkehrsanbindungen (Straßenbahn und Autobus) und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß zu erreichen.

2.5 Beschreibung des Gebäudes:

Mehrgeschossiges Wohnhaus ursprünglich aus 1874, bestehend aus Keller, Erdgeschoss, 3 Stockwerken und Dachboden. Das Gebäude hat eine Straßenfront mit 7 Fensterachsen in die Wolfganggasse und eine Straßenfront mit 8 Fensterachsen in die Steinbauergasse.

Der Hauseingang mit der Bezeichnung 28-26 befindet sich in der Wolfganggasse (Fotos 1+ 2).

Zur Beachtung:

Für die gegenständliche Liegenschaft Wolfganggasse 26 (EZ 2131) und für die Nachbarliegenschaft Wolfganggasse 28 (EZ 2133) besteht nur eine Hauseinfahrt, welche sich auf der Grundfläche des Hauses Nr. 26 befindet. Diese Einfahrt dient als Zugang zu beiden Liegenschaften.

Weiters wurde der Hofteil der EZ 2133 gärtnerisch gestaltet, sodass sich die Müllcontainer der EZ 2133 im Hofteil der EZ 2131 befinden.

Laut Servitutsvertrag TZ 2307/2006 räumen die Eigentümer der EZ 2131 den jeweiligen Eigentümern der EZ 2133 folgende Dienstbarkeiten ein:

- das Gehen durch die Einfahrt*
- die Benützung des Hofes zum Aufstellen von Müllcontainern und deren Benützung.*

Als Gegenleistung verpflichteten sich die Eigentümer der EZ 2133 die Hälfte der laufenden Kosten und der Instandhaltung der Einfahrt zu tragen.

Mit einem Nachtrag wurde diese Kostenbeteiligung der jeweiligen Eigentümer der EZ 2133 von der Hälfte auf zwei Fünftel geändert.

Weitere Details dazu sind den beiliegenden Auszügen des Servituts-einräumungsvertrages und des Nachtrages zu entnehmen.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet. Die Geschossdecken sind den Vorschriften des Errichtungszeitraumes entsprechend als Tramdecken ausgeführt. Die Stockwerke sind mit einer Natursteintreppe verbunden, ein Lift ist nicht vorhanden. Die Straßen- und Hoffassaden sind glatt verputzt.

Mit Bescheid vom 17.03.2000 wurden diverse bauliche Änderungen bewilligt (Einbeziehung von Gangteilen und Gang-WCs, Wohnungszusammenlegungen, Umwidmungen, Änderungen der Raumaufteilungen im Inneren der Wohnungen etc.).

Das Bauvorhaben wurde mit der Fertigstellungsanzeige vom 20.01.2005 mit entsprechendem Vermerk der Baubehörde abgeschlossen. Der dazu gehörende Einreichplan stellt den zum Bewertungsstichtag gültigen Baukonsens dar.

Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgte nach diesen Baumaßnahmen im Jahr 2006 (TZ 2307/2006) entsprechend der Nutzwertberechnung von Mag. Arch. Ing. August Weisshaar vom 27.03.2003 (auszugsweise in der Beilage).

Laut Nutzwertfestsetzung sind den einzelnen Bestandseinheiten diverse Objekte als Wohnungseigentumszubehör zugeordnet (Gang-WC; Dachbodenbereiche, Einlagerungsräume / Kellerabteile, etc.). Details dazu sind der beiliegenden Tabelle „Ermittlung der Nutzwerte“, sowie den folgenden Beschreibungen der einzelnen Bestandsobjekte zu entnehmen.

Der Kellerbereich ist in schlechtem Zustand und entspricht dem Baualter des Gebäudes. Die übrigen allgemeinen Teile des Hauses befinden sich in gutem und brauchbarem Zustand. Die unverbauten Hofflächen sind befestigt und mit Regenabflüssen versehen.

Ver- und Entsorgung:

Wasserversorgung:	öffentliches Versorgungsnetz
Stromversorgung:	öffentliches Versorgungsnetz
Gasversorgung:	öffentliches Versorgungsnetz
Wärmeversorgung:	individuell in den jeweiligen Bestandseinheiten
Abwässer:	öffentliches Kanalnetz
Müllabfuhr:	öffentliche Müllabfuhr

Von der Hausverwaltung ARIGHO Immobilien OG wurde dem SV auf Anfrage zur allgemeinen Situation des Hauses folgendes mitgeteilt:

- Der Stand Rücklage beträgt aktuell ca. EUR 20.000,-- (wegen Forderungen gegen Graff Immobilien KG und Vorauszahlungen für das anhängig Versteigerungsverfahren beim BG-Meidling)
- Auf Wunsch der Mehrheit der Eigentümer wurde bis heute noch kein Energieausweis für die Gesamtliegenschaft erstellt
- Es wurde 2013 ein Darlehen für Sanierungsmaßnahmen aufgenommen, das in 30 halbjährlichen Raten (beginnend mit Mai 2014) zurückgezahlt wird. Die Fa. Graff Immobilien KG hat damals die Möglichkeit der Einmalzahlung nicht wahrgenommen und ist am Darlehen beteiligt.
- Ein Ersterer der gegenständlichen Bestandseinheiten kann entweder in das Darlehen eintreten und die laufenden Rückzahlungsverpflichtungen übernehmen, oder alternativ eine vorzeitige aliquote Tilgung beantragen.
- Im WE-Vertrag wurde die Zustimmung zum DG-Ausbau im Verhältnis der Miteigentumsanteile eingeräumt (siehe Punkt 4. des WE-Vertrages). Dazu gibt es angeblich eine Zusatzvereinbarung, welchem Eigentümer, welche Flächen zugeordnet sind. Diese liegt uns leider nicht vor.

- 2019 wurde die Hoffassade saniert (Abschlagen loser Verputzteile, Verputz und Endbeschichtung). Vom Dach ist noch die Sanierung eines Teilbereiches (Kosten ca. EUR 20.000,-- bis 25.000,--) offen, das nächste Projekt wäre dann die Sanierung der Straßenfassade.
- Darüber hinaus sind in absehbarer Zeit keine größeren Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten geplant. Lediglich kleinere Reparaturen wären im Fall von nicht vorhersehbaren Gebrechen im Bedarfsfall durchzuführen.
- Weitere Details betreffend den aktuellen Zustand des Hauses sind der beiliegenden Vorausschau für 2022 zu entnehmen.

2.6 Beschreibung Geschäftslokal 1-2 (GL 1-2):

Die Bestandseinheit Geschäftslokal 1-2 befindet sich im Erdgeschoss (EG) und besteht aus den Teilbereichen Verkaufslokal / Schauraum, Büro und Lager (Fotos 5-14). Es gibt insgesamt 4 Eingänge (2 x straßenseitig zur Wolfganggasse und 2 x gangseitig).

Der linke Teilbereich neben der Hauseinfahrt wird als Lager / Magazin genutzt und ist nur vom linken straßenseitigen Eingang zugänglich, da die im Plan eingezeichnete Türe zwischen dem Büro- und Verkaufsbereich nicht vorhanden ist (Fotos 5+14).

Die Beheizung (Fußbodenheizung) und die Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels einer Gaskombitherme im gangseitigen Bürobereich. Im Geschäftslokal 1-2 gibt es kein integriertes WC. Das Gang WC Top 1-2 ist dem Geschäftslokal zur Nutzung als Wohnungseigentumszubehör zugeteilt (Foto 13).

Weiteres Wohnungseigentumszubehör zum GL 1-2 sind die Einlagerungsräume ER 1 und ER 2 im Keller sowie der Dachbodenbereich DB 1-2. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Kellerbereiche in einem schlechten Erhaltungszustand befinden und es sich bei den zugeordneten Dachbodenbereichen nur um nicht abgegrenzte Flächen im gesamten unausgebauten Dachboden handelt (Fotos 37-45). Diese Tatsachen werden in der folgenden Bewertung mit einer entsprechend geringeren Gewichtung dieser Flächen berücksichtigt.

In Bezug auf die Raumanordnung, die Raumgrößen, sowie auf Tür- und Fensteröffnungen wird auf die angeschlossenen Grundrisspläne verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die dortigen Maßangaben bei der Befundaufnahme nicht nachgemessen wurden.

Die Flächenausmaße sind dem im Bauamt aufliegenden bewilligten Einreichplan, der auch Basis für die Nutzwertermittlung war, zu entnehmen (auszugsweise in der Beilage).

Die Nutzflächen welche für die folgende Bewertung herangezogen werden, betragen für das Geschäftslokal 1-2 **98,88 m²** zuzüglich des zuvor erwähnten Wohnungseigentumszubehörs (Gang-WC mit **1,08 m²**, ER 1 mit **5,20 m²**, ER 2 mit **24.99 m²** und der Dachbodenbereich 1.2 mit **29,32 m²**).

Die Zubehörf Flächen werden entsprechend deren Zustand und deren Nutzbarkeit zum Bewertungsstichtag wie folgt gewichtet.

Geschäftslokal 1-2	98,88 m ² x 100% =	98,88
Gang-WC	1,08 m ² x 50% =	0,54
Einlagerungsraum ER 1	5,20 m ² x 20% =	1,04
Einlagerungsraum ER 2	24,99 m ² x 20% =	5,00
Dachboden DB 1-2	29,32 m ² x 25% =	<u>7,33</u>
Gesamt		112,79

Es ergibt somit sich für die folgende Verkehrswertermittlung des Geschäftslokales GL 1-2 mit Zubehör eine **zu bewertende Gesamtläche von insgesamt ca. 112,79 m²**.

Der allgemeine Zustand sowie die Ausstattung des GL 1-2 plus Zubehör sind im Wesentlichen auf den beiliegenden Fotos ersichtlich. Die am Bewertungsstichtag vorhandene Ausstattung des WC wird in der folgenden Bewertung im Ansatz der Herstellungskosten pauschal mitberücksichtigt.

Das ebenfalls auf den Fotos ersichtliche sonstige Inventar wird in der folgenden Bewertung nicht berücksichtigt.

Die monatlichen Vorschreibungen für das GL 1-2 betragen inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer laut Auskunft der Gebäudeverwaltung ARIGHO Immobilien OG zum Bewertungsstichtag:

Betriebskosten	EUR 221,81
Darlehensrückzahlung	EUR 81,64
<u>Rücklage</u>	<u>EUR 126,00</u>
Netto	EUR 429,45
<u>Ust. 20%</u>	<u>EUR 44,36</u>
Gesamt	EUR 473,81

Hinweis betreffend Darlehensrückzahlung:

2013 wurde ein Darlehen für Sanierungsmaßnahmen aufgenommen, das in 30 halbjährlichen Raten (beginnend mit Mai 2014) zurückgezahlt wird. Die Fa. Graff Immobilien KG hat damals die Möglichkeit der Einmalzahlung nicht wahrgenommen und ist am Darlehen beteiligt.

Die Substanzverbesserung durch die durchgeführte Sanierung wird in der Sachwertermittlung berücksichtigt. Da die Kosten dafür vom Ersteher des Geschäftslokales 1-2 bis auf die bereits getätigten Teilrückzahlungen seit Mai 2014 noch zu tragen sind, ist zur Ermittlung des lastenfreien Verkehrswertes der zum Bewertungsstichtag aushaftende Darlehensbetrag vom ermittelten lastenfreien Wert abzuziehen.

Der zum Bewertungsstichtag für das Geschäftslokal 1-2 noch aushaftende Darlehensbetrag wurde von der ARIGHO Immobilien OG auf Anfrage des SV mit EUR 4.470,39 berechnet.

Unter Berücksichtigung eventueller Zinsschwankungen und Tilgungsspesen wird in der folgenden Bewertung die Darlehensrückzahlungsverpflichtung durch den Ersteher mit einem aufgerundeten Pauschalbetrag von EUR 5.000,-- berücksichtigt.

Bestandsverhältnis:

Das Geschäftslokal 1-2 war laut einer bei der Befundaufnahme von Herrn Ing. Goran Graff vorgelegten Kopie des Mietvertrages als Geschäftslokal mit Lager von der Graff Immobilien KG an die RND Installations- und Elektrokundendienst vermietet:

- HMZ inkl. USt und Betriebskosten: EUR 4.865,24
- Schriftlicher Hauptmietvertrag (undatiert und nicht unterschrieben)
- Mietbeginn war 02.05.2022
- Befristete Vermietung auf 7 Jahre (bis 01.05.2029)
- Wertsicherung vereinbart (Indexsprünge ab 5%)
- Schriftliche Kündigung ist dem Mieter nach Ablauf eines Jahres zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

Zur Beachtung:

Der Mietbeginn ist mit 02.05.2022 nur 2 Tage vor dem gerichtlich angeordneten Schätztermin angegeben.

Die im Mietvertrag mit 263 m² angegeben Nutzfläche des Bestandsobjektes Geschäftslokal 1-2 ist für den SV nicht nachvollziehbar.

2.7 Beschreibung der Geschäftslokale 4 und 5-6 (GL 4 + GL 5-6):

Da eine separate Verwertung der beiden Geschäftslokale 4 und 5-6 im baulich zusammengelegten Zustand nicht möglich ist, werden diese ehemals separaten Bestandsobjekte (BLNr. 111 und BLNr. 112) als neu geschaffene Einheit gemeinsam beschrieben und auch gemeinsam bewertet.

Diese Bestandseinheit besteht aus den baulich zusammengelegten und zu einer Wohnung umgebauten Geschäftslokalen 4 und 5-6 und ist im EG sowohl straßenseitig in die Steinbauergasse als auch hofseitig gelegen. Der Zugang zur zusammengelegten Bestandseinheit Wohnung 4-6 erfolgt durch eine Eingangstür vom Gang aus (Foto 15).

Der Vorraum, das WC und das Kabinett haben Fenster zum Hof hin ausgerichtet. Die Fenster von Wohn- und Schafzimmer sind straßenseitig in die Steinbauergasse hin angeordnet. Küche und Bad sind ohne Fenster in der Wohnungsmitte angeordnet.

Bei der Befundaufnahme am 13.01.2022 (in Anwesenheit der Mieterin) wurden vom SV augenscheinlich folgende Abweichungen vom behördlich bewilligten Einreichplan festgestellt:

- Im Geschäftslokal 5-6 (jetzt Wohnzimmer) wurde der Durchgang zum hofseitigen Lager (jetzt Kabinett) abgemauert. Der straßenseitige Eingang wurde ebenfalls abgemauert und dafür zwei Fenster zur Steinbauergasse hin eingebaut (Fotos 16+20). Ein neu geschaffener Mauerdurchbruch führt vom Wohnzimmer aus in das ehemalige Büro (jetzt Küche / Foto 18).
- Ein weiterer Durchgang führt in das angrenzende ehemalige Geschäftslokal 4 (jetziges Schlafzimmer). In diesem wurde auch der straßenseitige Eingang abgemauert und ebenfalls zwei Fenster zur Steinbauergasse hin eingebaut (Fotos 17+20).
- Das Lager hinter dem Geschäftslokal 4 wurde zu einem Bad umgebaut (Foto 19). Der Zugang zum Bad erfolgt durch einen neuen Mauerdurchbruch mit Türe von der Küche aus. Der ehemalige Durchgang zum Geschäftslokal 4 und das Fenster zum Gang hin wurden abgemauert.

Die Beheizung (Fußbodenheizung) und die Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels einer Gaskombitherme im Bad. Die Böden sind Parkettböden bzw. keramische Fliesen. Die Türen sind Holztüren mit lackierten Metallzargen.

Als Wohnungseigentumszubehör sind der zusammengelegten Bestandseinheit GL 4 und GL 5-6 die Einlagerungsräume ER 4, ER 5 und ER 6 im Keller sowie der Dachbodenbereich DB 4 zugewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Kellerbereiche in einem schlechten Erhaltungszustand befinden und es sich bei den zugeordneten Dachbodenbereichen nur um nicht abgegrenzte Flächen im gesamten unausgebauten Dachboden handelt (Fotos 37-45). Diese Tatsachen werden in der folgenden Bewertung mit einer entsprechend geringeren Gewichtung dieser Flächen berücksichtigt.

In Bezug auf die Raumanordnung, die Raumgrößen, sowie auf Tür- und Fensteröffnungen wird auf die angeschlossenen Grundrisspläne verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die dortigen Maßangaben bei der Befundaufnahme nicht nachgemessen wurden.

Die Flächenausmaße sind dem im Bauamt aufliegenden bewilligten Einreichplan, der auch Basis für die Nutzwertermittlung war, zu entnehmen (auszugsweise in der Beilage).

Die Nutzflächen welche für die folgende Bewertung herangezogen werden, betragen **28,25 m²** für das Geschäftslokal 4 und **51,18 m²** für das Geschäftslokal 5-6 zuzüglich des zugeordneten Wohnungseigentumszubehörs (ER 4 mit **3,99 m²**, ER 5 mit **3,99 m²**, ER 6 mit **4,18 m²** und der Dachbodenbereich DB 4 mit **9,24 m²**).

Die Zubehörf Flächen werden entsprechend deren Zustand und deren Nutzbarkeit zum Bewertungsstichtag wie folgt gewichtet.

Geschäftslokal 4	28,25 m ² x 100% =	28,25
Geschäftslokal 5-6	51,18 m ² x 100% =	51,18
Einlagerungsraum ER 4	3,99 m ² x 20% =	0,80
Einlagerungsraum ER 5	3,99 m ² x 20% =	0,80
Einlagerungsraum ER 6	4,18 m ² x 20% =	0,84
Dachboden DB 1-2	9,24 m ² x 25% =	<u>2,31</u>
Gesamt		84,18

Es ergibt somit sich für die folgende Verkehrswertermittlung der Geschäftslokale GL 4 und GL 5-6 mit Zubehör eine **zu bewertende Gesamtfläche von insgesamt ca. 84,18 m²**.

Der allgemeine Zustand sowie die Ausstattung der zusammengelegten und umgebauten GL 4 und GL 5-6 plus Zubehör sind im Wesentlichen auf den beiliegenden Fotos ersichtlich. Die am Bewertungsstichtag vorhandene Ausstattung der Sanitärbereiche wird in der folgenden Bewertung im Ansatz der Herstellungskosten pauschal mitberücksichtigt.

Das ebenfalls auf den Fotos ersichtliche sonstige Inventar befindet sich größtenteils im Eigentum der Mieterin und wird in der folgenden Bewertung nicht berücksichtigt.

Die monatlichen Vorschreibungen für die Geschäftslokale 4 und 5-6 betragen inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer laut Auskunft der Gebäudeverwaltung ARIGHO Immobilien OG zum Bewertungsstichtag:

Betriebskosten 4	EUR 62,69
Darlehensrückzahlung 4	EUR 23,33
Rücklage 4	EUR 36,00
Betriebskosten 5-6	EUR 113,57
Darlehensrückzahlung 5-6	EUR 40,82
<u>Rücklage 5-6</u>	<u>EUR 63,00</u>
Netto	EUR 339,41
<u>Ust. 20%</u>	<u>EUR 35,25</u>
Gesamt	EUR 374,66

Hinweis betreffend Darlehensrückzahlung:

2013 wurde ein Darlehen für Sanierungsmaßnahmen aufgenommen, das in 30 halbjährlichen Raten (beginnend mit Mai 2014) zurückgezahlt wird. Die Fa. Graff Immobilien KG hat damals die Möglichkeit der Einmalzahlung nicht wahrgenommen und ist am Darlehen beteiligt.

Die Substanzverbesserung durch die durchgeführte Sanierung wird in der Sachwertermittlung berücksichtigt. Da die Kosten dafür vom Ersteher der zusammengelegten Geschäftslokale 4 und 5-6 bis auf die bereits getätigten Teilrückzahlungen seit Mai 2014 noch zu tragen sind, ist zur Ermittlung des lastenfreien Verkehrswertes der zum Bewertungsstichtag aushaftende Darlehensbetrag vom ermittelten lastenfreien Wert abzuziehen.

Der zum Bewertungsstichtag für die Geschäftslokale 4 und 5-6 noch aushaftende Darlehensbetrag wurde von der ARIGHO Immobilien OG auf Anfrage des SV mit EUR 3.512,45 berechnet.

Unter Berücksichtigung eventueller Zinsschwankungen und Tilgungsspesen wird in der folgenden Bewertung die Darlehensrückzahlungsverpflichtung durch den Ersteher mit einem aufgerundeten Pauschalbetrag von EUR 4.000,-- berücksichtigt.

Bestandsverhältnis:

Die Geschäftslokale 4 und 5-6 waren laut einer bei der Befundaufnahme von Herrn Ing. Goran Graff vorgelegten Kopie des Mietvertrages als Wohnung 4-5-6 von der Graff Immobilien KG an Novica Radu vermietet:

- HMZ inkl. USt und Betriebskosten: EUR 750,00
- Schriftlicher Hauptmietvertrag vom 01.04.2020
- Mietbeginn war 01.04.2020
- Befristete Vermietung auf 10 Jahre (bis 31.03.2030)
- Wertsicherung vereinbart (Indexsprünge ab 5%)
- Schriftliche Kündigung ist dem Mieter nach Ablauf eines Jahres zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

Besonderer Hinweis zum vorschriftswidrigen Zustand:

Für die Zusammenlegung der beiden Geschäftslokale 4 und 5-6, sowie für den Umbau zu einer Wohnung gab es zum Bewertungsstichtag im Bauakt der MA 37/12 weder einen Einreichplan, noch eine entsprechende Bewilligung.

Somit stellt der Einreichplan vom 17.03.2000 den zum Bewertungsstichtag gültigen Baukonsens dar (dieser befindet sich auszugsweise in der Beilage). Laut diesem Plan existieren zwei separate Geschäftslokale mit jeweils separaten straßenseitigen und gangseitigen Eingängen. Dieser Plan war auch Basis der Wohnungseigentumsbegründung und es sind auch nach wie vor zwei separate Geschäftslokale (GL 4 = BLNr.111 und GL 5-6 = BLNr 112) im Grundbuch eingetragen.

Auf den vorschriftswidrigen Zustand wurde von der Baubehörde unter dem Aktenzeichen MA 37/504361-2022-1 bereits in einer Mitteilung vom 15.04.2022 wie folgt hingewiesen (auszugsweise):

- *Bezüglich der o. a. Liegenschaft wird Ihnen mitgeteilt, dass aufgrund einer Anzeige festgestellt wurde, dass Bauarbeiten in den Wohnungen Top Nr. 4,5,6,9 und 10 ohne baubehördliche Genehmigung stattfinden und diese daher nicht den Vorgaben der Bauordnung für Wien entsprechen.*
- *Die MA 37 Bauinspektion West merkt sich für die Beseitigung der oben angeführten Vorschriftswidrigkeiten eine Frist von vier Wochen ab Zustellung dieser Mitteilung vor.*

- *Die Erfüllung ist der Behörde unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung innerhalb der angeführten Frist schriftlich zu melden.*
- *Sofern die genannten Abweichungen von der Bauordnung nicht beseitigt werden, muss ein Bauauftragsverfahren gemäß § 129 BO für Wien sowie ein Verwaltungsstrafverfahren eingeleitet werden.*

Um einen konsensgemäßen Bauzustand herzustellen müssten entweder die ohne Bewilligung durchgeführten Baumaßnahmen rückgebaut werden, oder mit einem, der Ist-Situation entsprechenden Einreichplan um nachträgliche Bewilligung angesucht werden (inklusive aller zum Einreichzeitpunkt eventuell notwendigen Befunde, Bewilligungen und Bestätigungen).

Unter Verweis auf Punkt 2.2 (Flächenwidmung und Bebauung) wird nochmals hervorgehoben, dass gemäß § 6 der Bauordnung für Wien in als Geschäftsvierteln ausgewiesenen Teilen von gemischten Baugebieten (GBGV) Wohnungen nur errichtet werden dürfen, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.

Das bedeutet, dass die Errichtung von Wohnungen im Erdgeschoss nicht gestattet ist (zulässige Ausnahme laut Abs. 13 ist nur die Errichtung von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht).

Eine diesbezügliche Rücksprache des SV bei der zuständigen Referatsleiterin der MA 37 ergab, dass im gegenständlichen Fall einem Ansuchen für eine Ausnahme (Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes) höchstwahrscheinlich nicht stattgegeben wird.

Auszug aus dem § 69 der Bauordnung für Wien:

- *Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen.*

Es gilt somit für die folgende Bewertung der beiden Geschäftslokale 4 und 5-6 die Annahme, dass der vorschriftswidrige Zustand nur durch einen Rückbau beseitigt werden kann. Die damit verbundenen notwendigen Aufwendungen werden bei der Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Berücksichtigt wird bei der Bewertung auch die Tatsache der Vermietungssituation, dass ein Geschäftslokal nicht zu Wohnzwecken vermietet und auch nicht dazu genutzt werden darf.

2.8 Beschreibung Wohnung 9 (W 9):

Die Wohnung 9 befindet sich im 1. Stock und hat laut der zum Bewertungsstichtag gültigen Nutzwertfestsetzung eine Nutzfläche von 58,68 m². Den gültigen Baukonsens stellt der Einreichplan vom 17.03.2000 dar, der auch die Basis für die Nutzwertfestsetzung war. Der Grundbuchstand zum Bewertungsstichtag entspricht ebenfalls dieser Nutzwertfestsetzung. Die Wohnnutzfläche der Wohnung 9 beträgt nach Umbauten laut Einreichplan vom 04.06.2012 am Bewertungsstichtag jedoch 54,07 m².

Da bei beiden gerichtlich angeordneten Schätzterminen niemand in der Wohnung 9 anwesend war, wurde diese am 04.05.2022 in Anwesenheit der Gerichtsvollzieherin vom Schlosser geöffnet. Bei der Befundaufnahme wurden vom SV augenscheinlich folgende Abweichungen vom gültigen Baukonsens festgestellt:

- Ein Teilbereich der Küche von ca. 4 m² wurde abgemauert und in die Nachbarwohnung integriert (aktuelle Nutzfläche 54,07 m²).
- Bad und WC wurden zu einem Raum zusammengelegt.
- Der Vorraum zwischen den beiden Zimmern wurde durch Versetzen der Trennwand zu Gunsten eines Zimmers etwas verkleinert und zu einer Kochnische umgebaut.
- Der Mauerdurchbruch/Durchgang zwischen den beiden Zimmern wurde abgemauert.

Besonderer Hinweis zum vorschriftswidrigen Zustand:

Für diese bereits durchgeführten Baumaßnahmen wurde am 04.06.2012 von der RND Betriebs- und Haustechnik GmbH als Bauwerber ein Bauansuchen und ein entsprechender Einreichplan bei der Baubehörde unter der Aktenzahl MA 37/12-21514-01/2012 eingereicht (auszugsweise in der Beilage).

Auf eine ergänzende Anfrage des SV bei der Baubehörde wurde vom zuständigen Referenten mitgeteilt, dass für dieses Bauvorhaben bis dato jedoch weder eine Baubeginnsanzeige noch eine Fertigstellungsanzeige eingebracht wurden. Der Akt ist somit noch nicht abgeschlossen und den gültigen Baukonsens stellt der Einreichplan vom 17.03.2000 dar. Die Wohnung 9 wurde daher in die Mitteilung der MA 37 vom 15.05.2022 über den vorschriftswidrigen Zustand miteingeschlossen (siehe auch Punkt 2.7).

Da die obigen Baumaßnahmen augenscheinlich dem Einreichplan entsprechend durchgeführt wurden ist für einen ordnungsgemäßen Abschluss

des Bauvorhabens lediglich eine nachträgliche Fertigstellungsanzeige des Bauwerbers mit den vorgeschriebenen Beilagen (Bauführerbestätigung, diverse Befunde, etc.) notwendig.

Nach erfolgtem baurechtlichem Abschluss des Bauvorhabens (Übereinstimmung des Baukonsens mit dem tatsächlichen Zustand) wäre auch noch eine Berichtigung des Grundbuchstandes notwendig. Die Anteile der Wohnungen 9 und 10 wären entsprechend der von der Wohnung 9 an die Wohnung 10 abgetretene Fläche zu korrigieren.

Die mit dem korrekten Abschluss des Bauvorhabens, sowie die mit der Berichtigung der Nutzwerte (Anteile im Grundbuch) verbundenen Aufwendungen, werden bei der folgenden Verkehrswertermittlungen der Wohnungen 9 und 10 entsprechend berücksichtigt.

Da die laufenden Wohnungskosten von der Hausverwaltung gemäß den Bestimmungen des WEG den jeweiligen Eigentümern entsprechend den Grundbuchanteilen vorgeschrieben werden, zahlt bis zu einer durchgeführten Berichtigung des Grundbuchstandes der jeweilige Eigentümer der Wohnung 9 weiterhin auch den aliquoten Kostenanteil für die baulich bereits abgetrennte, und in die Wohnung 10 integrierte Fläche.

Der Einlagerungsraum ER 9 im Keller ist der Wohnung 9 als Wohnungseigentumszubehör zugeordnet. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Kellerbereiche in einem schlechten Erhaltungszustand befinden. Diese Tatsache wird in der folgenden Bewertung mit einer entsprechend geringeren Gewichtung dieser Flächen berücksichtigt.

Die Flächenausmaße sind dem Einreichplan vom 04.06.2012, der augenscheinlich dem tatsächlichen baulichen Zustand zum Bewertungsstichtag entspricht, zu entnehmen.

In Bezug auf die Raumanordnung, die Raumgrößen, sowie auf Tür- und Fensteröffnungen wird auf diesen Plan (auszugsweise in der Beilage) verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die dortigen Maßangaben bei der Befundaufnahme nicht nachgemessen wurden.

Die Nutzflächen, welche für die folgende Bewertung herangezogen werden, betragen somit für die Wohnung 9 zum Bewertungsstichtag tatsächlich **54,07 m²**, zuzüglich des laut Nutzwertgutachten vom 27.03.2003 der Wohnung 9 zugeordneten Einlagerungsraum ER 9 mit **3,52 m²**.

Die Zubehörfläche wird entsprechend deren Zustand und deren Nutzbarkeit zum Bewertungsstichtag wie folgt gewichtet.

Wohnung 9	54,07 m ² x 100% =	54,07
Einlagerungsraum ER 9	3,52 m ² x 20% =	<u>0,70</u>
Gesamt		54,77

Es ergibt sich somit für die folgende Verkehrswertermittlung der Wohnung W 9 mit Zubehör eine **zu bewertende Gesamtfläche von insgesamt ca. 54,77 m².**

Der Vorraum, das WC und das Kabinett haben Fenster zum Hof hin ausgerichtet. Die Fenster der Zimmer sind straßenseitig sowohl in die Steinbauergasse als auch in die Wolfganggasse hin angeordnet. Der Vorraum hat ein kleines Gangfenster. Die Kochnische und das Bad/WC sind ohne Fenster in der Wohnungsmitte angeordnet.

Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels einer Gaskombitherme im Bad (Foto 29). Die Böden sind Parkettböden bzw. keramische Fliesen. Die Türen sind Holztüren, die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Der allgemeine Zustand sowie die Ausstattung der Wohnung 9 plus Zubehör sind im Wesentlichen auf den beiliegenden Fotos ersichtlich. Die am Bewertungsstichtag vorhandene Ausstattung des Bades mit WC und der Kochnische werden in der folgenden Bewertung im Ansatz der Herstellungskosten pauschal mitberücksichtigt.

Das ebenfalls auf den Fotos ersichtliche sonstige Inventar befindet sich vermutlich größtenteils im Eigentum des Mieters und wird in der folgenden Bewertung nicht berücksichtigt.

Die monatlichen Vorschreibungen für die Wohnung 9 betragen inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer laut Auskunft der Gebäudeverwaltung ARIGHO Immobilien OG zum Bewertungsstichtag:

Betriebskosten	EUR 130,21
Darlehensrückzahlung	EUR 33,04
Rücklage	EUR 51,00
Netto	EUR 214,25
Ust. 20%	EUR 13,02
Gesamt	EUR 227,27

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass laut dieser Vorschreibung bis zu einer durchgeführten Berichtigung des Grundbuchstandes dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung 9 von der Hausverwaltung nach wie vor auch die aliquoten Kosten für die baulich von der Wohnung 9 abgemauerte, und in die Wohnung 10 integrierte Fläche vorgeschrieben wird.

Hinweis betreffend Darlehensrückzahlung:

2013 wurde ein Darlehen für Sanierungsmaßnahmen aufgenommen, das in 30 halbjährlichen Raten (beginnend mit Mai 2014) zurückgezahlt wird. Die Fa. Graff Immobilien KG hat damals die Möglichkeit der Einmalzahlung nicht wahrgenommen und ist am Darlehen beteiligt.

Die Substanzverbesserung durch die durchgeführte Sanierung wird in der Sachwertermittlung berücksichtigt. Da die Kosten dafür vom Ersteher der Wohnung 9 bis auf die bereits getätigten Teilrückzahlungen seit Mai 2014 noch zu tragen sind, ist zur Ermittlung des lastenfreien Verkehrswertes der zum Bewertungsstichtag aushaftende Darlehensbetrag vom ermittelten lastenfreien Wert abzuziehen.

Der zum Bewertungsstichtag für die Wohnung 9 noch aushaftende Darlehensbetrag wurde von der ARIGHO Immobilien OG auf Anfrage des SV mit EUR 1.809,44 berechnet.

Unter Berücksichtigung eventueller Zinsschwankungen und Tilgungsspesen wird in der folgenden Bewertung die Darlehensrückzahlungsverpflichtung durch den Ersteher mit einem aufgerundeten Pauschalbetrag von EUR 2.000,-- berücksichtigt.

Bestandsverhältnis:

Die Wohnung 9 war laut einer bei der Befundaufnahme von Herrn Ing. Goran Graff vorgelegten Kopie des Mietvertrages als Wohnung 9 von der Graff Immobilien KG an Nicolae Claudiu vermietet.

- HMZ inkl. USt und Betriebskosten: EUR 690,00
- Schriftlicher Hauptmietvertrag vom 05.12.2018
- Mietbeginn war 05.12.2018
- Befristete Vermietung auf 5 Jahre (bis 04.12.2023)
- Wertsicherung vereinbart (Indexsprünge ab 5%)
- Schriftliche Kündigung ist dem Mieter nach Ablauf eines Jahres zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

Zur Beachtung:

Die im Mietvertrag angeführte Fläche von 58,30 m² ist nach der baulichen Abtrennung einer Teilfläche von der Wohnung 9 und Eingliederung in die Wohnung 10 nicht mehr korrekt und beträgt zum Bewertungsstichtag laut Einreichplan 54,07 m².

2.9 Beschreibung Wohnung 10 (W 10):

Die Wohnung 10 befindet sich im 1. Stock und hat laut der zum Bewertungsstichtag gültigen Nutzwertfestsetzung eine Nutzfläche von 36,58 m². Den gültigen Baukonsens stellt der Einreichplan vom 17.03.2000 dar, der auch die Basis für die Nutzwertfestsetzung war. Der Grundbuch-stand zum Bewertungsstichtag entspricht ebenfalls dieser Nutzwertfestsetzung. Die Wohnnutzfläche der Wohnung 10 beträgt nach Umbauten laut Einreichplan vom 04.06.2012 am Bewertungsstichtag jetzt 40,22 m².

Bei der Befundaufnahme am 04.05.2022 (in Anwesenheit der Mieterin) wurden vom SV augenscheinlich folgende Abweichungen vom gültigen Baukonsens festgestellt:

- Ein Teilbereich mit einer Fläche von ca. 4 m² der Nachbarwohnung W 9 wurde mit einem Mauerdurchbruch in die Wohnung 10 integriert und zu einem Bad umgebaut.
- Das ehemalige Bad mit WC wurde auf ein WC verkleinert und im freiwerdenden Bereich daneben eine Kochnische errichtet.
- Die ehemalige an das Wohnzimmer angrenzende Kochnische wurde durch Entfernung einer Trennwand mit dem angrenzenden Kabinett zu einem jetzt größeren Zimmer zusammengelegt.

Besonderer Hinweis zum vorschriftswidrigen Zustand:

Für diese bereits durchgeführten Baumaßnahmen wurde am 04.06.2012 von der RND Betriebs- und Haustechnik GmbH als Bauwerber ein Bauansuchen und ein entsprechender Einreichplan bei der Baubehörde unter der Aktenzahl MA 37/12-21514-01/2012 eingereicht (auszugsweise in der Beilage).

Auf eine ergänzende Anfrage des SV bei der Baubehörde wurde vom zuständigen Referenten mitgeteilt, dass für dieses Bauvorhaben bis dato jedoch weder eine Baubeginnsanzeige noch eine Fertigstellungsanzeige eingebracht wurden. Der Akt ist somit noch nicht abgeschlossen und den gültigen Baukonsens stellt der Einreichplan vom 17.03.2022 dar. Die Wohnungen 9 und 10 wurde daher in die Mitteilung der MA 37 vom 15.05.2022 über den vorschriftswidrigen Zustand miteingeschlossen (siehe auch Punkt 2.7).

Da die obigen Baumaßnahmen augenscheinlich dem Einreichplan entsprechend durchgeführt wurden ist für einen ordnungsgemäßen Abschluss

des Bauvorhabens lediglich eine nachträgliche Fertigstellungsanzeige des Bauwerbers mit den vorgeschriebenen Beilagen (Bauführerbestätigung, diverse Befunde, etc.) notwendig.

Nach erfolgtem baurechtlichem Abschluss des Bauvorhabens (Übereinstimmung des Baukonsens mit dem tatsächlichen Zustand) wäre auch noch eine Berichtigung des Grundbuchstandes notwendig. Die Anteile der Wohnungen 9 und 10 wären entsprechend der von der Wohnung 9 an die Wohnung 10 abgetretene Fläche zu korrigieren.

Die mit dem korrekten Abschluss des Bauvorhabens, sowie die mit der Berichtigung der Nutzwerte (Anteile im Grundbuch) verbundenen Aufwendungen, werden bei der folgenden Verkehrswertermittlungen der Wohnungen 9 und 10 entsprechend berücksichtigt.

Da die laufenden Wohnungskosten von der Hausverwaltung gemäß den Bestimmungen des WEG den jeweiligen Eigentümern entsprechend den Grundbuchanteilen vorgeschrieben werden, zahlt bis zu einer durchgeführten Berichtigung des Grundbuchstandes der jeweilige Eigentümer der Wohnung 9 weiterhin auch den aliquoten Kostenanteil für die baulich von der Wohnung 9 abgetrennte, und in die Wohnung 10 integrierte Fläche.

Das Gang-WC Top 10 und der Einlagerungsraum ER 10 im Keller sind der Wohnung 10 als Wohnungseigentumszubehör zugeordnet. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Kellerbereiche in einem schlechten Erhaltungszustand befinden. Das ehemals Gang-WC kann als Abstellraum am Gang genutzt werden. Diese Tatsachen werden in der folgenden Bewertung mit einer entsprechend geringeren Gewichtung dieser Flächen berücksichtigt.

Die Flächenausmaße sind dem Einreichplan vom 04.06.2012, der augenscheinlich dem tatsächlichen baulichen Zustand zum Bewertungsstichtag entspricht, zu entnehmen.

In Bezug auf die Raumanordnung, die Raumgrößen, sowie auf Tür- und Fensteröffnungen wird auf diesen Plan (auszugsweise in der Beilage) verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die dortigen Maßangaben bei der Befundaufnahme nicht nachgemessen wurden.

Die Nutzflächen, welche für die folgende Bewertung herangezogen werden, betragen somit für die Wohnung 10 zum Bewertungsstichtag tatsächlich **40,22 m²**, zuzüglich des laut Nutzwertgutachten vom 27.03.2003 der Wohnung 10 zugeordneten Einlagerungsraum ER 10 mit **3,99 m²**.

Die Zubehörf Flächen werden entsprechend deren Zustand und deren Nutzbarkeit zum Bewertungsstichtag wie folgt gewichtet.

Wohnung 10	40,22 m ² x 100% =	40,22
Einlagerungsraum ER 10	3,99 m ² x 20% =	0,80
Gang-WC Top 10	1,08 m ² x 50% =	<u>0,54</u>
Gesamt		41,56

Es ergibt sich somit für die folgende Verkehrswertermittlung der Wohnung W 10 mit Zubehör eine **zu bewertende Gesamtfläche von insgesamt ca. 41,56 m².**

Die Fenster der beiden Zimmer sind straßenseitig in die Steinbauergasse hin angeordnet. Der Vorraum, das WC, die Kochnische und das Bad sind ohne Fenster in der Wohnungsmitte angeordnet.

Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels einer Gaskombitherme im Bad (Foto 36). Die Böden sind Parkettböden bzw. keramische Fliesen. Die Türen sind Holztüren, die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Der allgemeine Zustand sowie die Ausstattung der Wohnung 10 plus Zubehör sind im Wesentlichen auf den beiliegenden Fotos ersichtlich. Die am Bewertungsstichtag vorhandene Ausstattung des Bades, des WC und der Kochnische werden in der folgenden Bewertung im Ansatz der Herstellungskosten pauschal mitberücksichtigt.

Das ebenfalls auf den Fotos ersichtliche sonstige Inventar befindet sich größtenteils im Eigentum der Mieterin und wird in der folgenden Bewertung nicht berücksichtigt.

Die monatlichen Vorschreibungen für die Wohnung 10 betragen inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer laut Auskunft der Gebäudeverwaltung ARIGHO Immobilien OG zum Bewertungsstichtag:

Betriebskosten	EUR	83,57
Darlehensrückzahlung	EUR	20,73
Rücklage	EUR	<u>32,00</u>
Netto	EUR	136,30
Ust. 20%	EUR	<u>8,36</u>
Gesamt	EUR	144,66

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass laut dieser Vorschreibung bis zu einer durchgeführten Berichtigung des Grundbuchstandes dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung 9 von der Hausverwaltung nach wie vor auch die aliquoten Kosten für die baulich von der Wohnung 9 abgemauerte, und in die Wohnung 10 integrierte Fläche vorgeschrieben wird.

Hinweis betreffend Darlehensrückzahlung:

2013 wurde ein Darlehen für Sanierungsmaßnahmen aufgenommen, das in 30 halbjährlichen Raten (beginnend mit Mai 2014) zurückgezahlt wird. Die Fa. Graff Immobilien KG hat damals die Möglichkeit der Einmalzahlung nicht wahrgenommen und ist am Darlehen beteiligt.

Die Substanzverbesserung durch die durchgeführte Sanierung wird in der Sachwertermittlung berücksichtigt. Da die Kosten dafür vom Ersteher der Wohnung 9 bis auf die bereits getätigten Teilrückzahlungen seit Mai 2014 noch zu tragen sind, ist zur Ermittlung des lastenfreien Verkehrswertes der zum Bewertungsstichtag aushaftende Darlehensbetrag vom ermittelten lastenfreien Wert abzuziehen.

Der zum Bewertungsstichtag für die Wohnung 10 noch aushaftende Darlehensbetrag wurde von der ARIGHO Immobilien OG auf Anfrage des SV mit EUR 1.135,34 berechnet.

Unter Berücksichtigung eventueller Zinsschwankungen und Tilgungsspesen wird in der folgenden Bewertung die Darlehensrückzahlungsverpflichtung durch den Ersteher mit einem aufgerundeten Pauschalbetrag von EUR 1.500,-- berücksichtigt.

Bestandsverhältnis:

Die Wohnung 10 war laut einer bei der Befundaufnahme von Herrn Ing. Goran Graff vorgelegten Kopie des Mietvertrages als Wohnung 10 von der Graff Immobilien KG an Cristina Kolicic vermietet.

- HMZ inkl. USt und Betriebskosten: EUR 563,50
- Darin EUR 100,-- für „Mobile Einrichtung“ enthalten
- Schriftlicher Hauptmietvertrag vom 01.09.2019
- Mietbeginn war 01.09.2019
- Befristete Vermietung auf 5 Jahre (bis 31.08.2024)
- Wertsicherung vereinbart (Indexsprünge ab 5%)
- Schriftliche Kündigung ist dem Mieter nach Ablauf eines Jahres zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

Weitere Details dazu sind der beiliegenden Kopie des Mietvertrages zu entnehmen

3. BEWERTUNG:

3.1 Definitionen:

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er wird auch als allgemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet.

Der Verkehrswert wird durch jenen Preis bestimmt, welcher im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften der Beschaffenheit und der Verwertbarkeit des Verwertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlich rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, welche den Wert einer Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder subjektive Einflüsse sind aus dem Bewertungsverfahren auszuschließen.

Für die Berechnung des Verkehrswerts stehen dem Sachverständigen folgende Bewertungsmethoden zur Verfügung:

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

Bei den gegenständlichen Liegenschaftsanteilen erfolgt die Bewertung nach m² Nutzfläche (Grund- und Bauwert) unter Berücksichtigung der momentan im Realitätenhandel erzielbaren m² Preise, für ähnliche Eigentumsobjekte in gleichwertiger Lage und Ausführung im bestands- und lastenfreien Zustand.

Da die bewertungsgegenständlichen Bestandseinheiten (Geschäftslokale und Wohnungen) zum Bewertungsstichtag vermietet waren (siehe Punkte 2.6 bis 2.9) werden die Objekte zusätzlich nach dem Ertragswertverfahren bewertet und die Ertragswerte bei der Ermittlung der jeweiligen Verkehrswerte entsprechend berücksichtigt.

Die rechnerisch ermittelten Werte werden vom Sachverständigen in der Folge gerundet.

3.2 Anmerkungen:

Allgemeine Anmerkungen:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern. Für die Übereinstimmung von Planmaßen mit der Natur wird keine Haftung übernommen.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3):

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 verweise ich 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.

Umsatzsteuer:

Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig.

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Steuerliche Aspekte:

Dieses Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den unter Punkt 1.4 beschriebenen Auftrag vorgesehen.

Der SV empfiehlt jedem potentiellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

3.3 Allgemeine Anmerkungen zur Bewertung:

Anmerkungen zum Bauzeitwert:

Der Bauwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet, worunter die Summe aller jener Beträge zu verstehen ist, welche für die Errichtung des jeweils zu bewertenden Objektes in gleicher Ausführung, Ausstattung, Raumeinteilung und Konstruktionsart aufzuwenden ist. Die Grundlage für diese Berechnung bilden die zum Bewertungsstichtag geltenden Lohn- und Materialpreise des Bauhauptgewerbes und der Professionisten.

Vom Herstellungswert ist dann die technische Wertminderung zur Berücksichtigung der Amortisation des Gebäudealters, allfälliger Bau-schäden und Mängel sowie des Fertigstellungsgrades abzuziehen. Darüber hinaus ist in der technischen Wertminderung auch ein allfälliger Rückstau an Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen enthalten. Maßgebende Faktoren für die Bestimmung dieses Wertabschlags bilden die Relation zwischen Lebensdauer und Bestandsdauer einerseits sowie der allgemeine Bau- und Erhaltungszustand andererseits.

Beim gegenständlichen Gebäude wird die technische Abnutzung und der notwendige Reparaturaufwand mit einem entsprechenden Abschlag von Neubauwert (siehe Literatur Heimo Kranewitter) berücksichtigt.

Der Neubauwert der gegenständlichen Wohnungen W 9 und W 10 wird vom SV in der folgenden Bewertung mit EUR 2.880,--/m² (2.400,-- zuzüglich 20 % USt.) angenommen. In diesem Wertansatz sind die Allgemeinflächen des Hauses pauschal mitberücksichtigt.

Der Neubauwert der zu bewertenden Geschäftslokale wird wegen der einfacheren Ausstattung (ohne Küche, Bad etc.) mit einem Durchschnittswert für die Geschäfts- Büro- und Lagerflächen von EUR 2.400,--/m² (2.000,-- zuzüglich 20% USt) angenommen. Dieser Wert gilt auch für das zusammengelegte GL 4 + GL 5-6 da die dort vorhandene Küche und das Bad bei einem Rückbau einen verlorenen Bauaufwand darstellen.

Bei einer zu erwartenden Restnutzungsdauer von ca. 50 Jahren wird unter Berücksichtigung des Zustandes der gegenständlichen Bestandsobjekte, sowie des gesamten Gebäudes vom SV eine Altersabwertung von ca. - 30% vorgenommen.

Als Grundwert wird auf der Basis von Vergleichswerten für die zu bewertenden Geschäftsflächen im EG ein Wert von ca. 950,--/m² und für die Wohnnutzflächen im 1. Stock ein Wert von ca. 1.050,--/m² angesetzt.

Anmerkungen zur Ertragswertberechnung;

Bei den beiden Wohnungen W 9 und W 10 kommt aufgrund des Errichtungszeitpunktes des Gebäudes der gesetzlich geregelte Richtwertmietzins zur Anwendung.

Die verlangten Mietzinse liegen bei beiden Wohnungen über dem gesetzlich geregelten Mietzins, der unter Berücksichtigung der Lage und der Ausstattung der Wohnung, sowie eines Befristungsabschlages (- 25 %) bei der W 9 nur ca. EUR 330,-- und bei der W 10 nur ca. 250,--/Monat zuzüglich Betriebskosten und 10 % USt betragen dürfte. Diese Werte entsprechen inklusive der möglichen Zu- und Abschläge ca. EUR 6,--/m².

Diese gesetzlich erlaubten Nettomietzinse werden für die folgende Ertragswertberechnung der Wohnungen 9 und 10 herangezogen, da ein, diesen Wert übersteigender Betrag, gemäß § 16 Abs. 8 MRG durch den Mieter vom Vermieter zurückgefordert werden kann.

3.4 Bewertung des Geschäftslokales 1-2 (GL 1-2):3.4.1 Sachwert (Grundwert plus Bauwert):Grundwert:

112,79 m² zu bewertende Nutzfläche
auf Grund der Lage je m²
Nutzflächengrundanteil mit EUR 950,-- /m²

950,-- x 112,79 m² = 107.150,--
Grundwert (gerundet) 107.000,--

Bauzeitwert:

112,79 m² Nutzfläche laut Beschreibung
in verwertbarem Zustand, Herstellungspreis
je 1 m² Bauanteil mit 2.400,--
- ca. 30% technische Altersabwertung - 720,--
Zeitwert / m² 1.680,--

1.680,-- x 112,79 m² = 189.487,--
Bauzeitwert (gerundet) 189.000,--
+ Grundwert +107.000,--
Rechnereischer Sachwert: 296.000,--

Gemäß § 7 des LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Nachkontrolle wird vom Sachverständigen durch regelmäßiges Studium von Zeitungsinseraten, sowie durch Kontakt und Erfahrungsaustausch mit Immobilienmaklern und Finanzierungsberatern durchgeführt.

Die Berücksichtigung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, sowie des Immobilienmarktes für Geschäftslokale im gegenständlichen Gebiet (verkehrsgünstige Lage, gute Infrastruktur) führen zu einer Marktanpassung mit einer Preiskorrektur von plus ca. + 10 % des rechnerischen Wertes

Marktangepasster Sachwert EUR 326.000,--

3.4.2 Ertragswert:

Laut vorgelegtem Mietvertrag beträgt nach Berücksichtigung von 20% USt und der vorgeschriebenen Betriebskosten der tatsächliche monatliche Nettomietzins EUR 3.832,-- (entspricht ca. 34,--/m²). Dieser Wert liegt weit über den ortsüblichen Geschäftsraummierten und ist nur durch das wirtschaftliche Naheverhältnis von Vermieter und Mieter zu erklären.

Realistisch wäre für das Geschäftslokal GL 1-2 zum Bewertungsstichtag ein nachhaltig erzielbarer Mietertrag in einem Bereich von ca. 10,-- bis 13,--/m² zu erzielen. Beim Ansatz eines Durchschnittswertes von ca. 11,50 /m² ergäbe sich bei der zu bewertenden Fläche des GL 1-2 von 112,79 m² eine ortsübliche und nachhaltig erzielbare Nettomiete von ca. 1.297,--/Monat. Dieser Wert wird als Ausgangsbasis für die Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

Davon werden zur Ermittlung des Nettomietetrages ca. - 25% für die, vom Vermieter zu zahlende laufende Gebäudeinstandhaltung und für das Mietausfallsrisiko in Abzug gebracht.

Bei einer angenommenen Restnutzungsdauer von ca. 50 Jahren und einem Kapitalisierungszinssatz von 3 % ergibt sich ein Berechnungsfaktor von 25,73.

Im Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes ist die aktuelle Renditesituation des Immobilienmarktes für Geschäftslokale berücksichtigt. Mit obigem Berechnungsfaktor ist der Nettomietetrage pro Jahr zu multiplizieren um den Ertragswert des jeweiligen Bestandobjektes zu erhalten.

Mietertrag per Monat:	1.297,--
Mietertrag per Jahr:	15.564,--
- ca. 25 % Instandhaltungskosten und Mietausfallsrisiko	<u>- 3.891,--</u>
Rohmietertrag per Jahr	11.673,--
- Abzug für Bodenertragsanteil (ewige Rente) 3 % von 107.000,-- zu kapitalisierender Wert	<u>- 3.210,--</u> 8.463,--

Berechnungsfaktor 25,73 x 8.463,-- = 217.753,--

Gebäudeertragswert (gerundet)	218.000,--
zuzüglich Grundwert	<u>+107.000,--</u>

Ertragswert (gerundet): EUR 325.000,--

3.4.3 Verkehrswert des Geschäftslokales 1-2 (GL 1-2):

Der ermittelte Sachwert und der unter Ansatz eines nachhaltig erzielbaren Mietertrages ermittelte Ertragswert ergeben einen annähernd gleichen Wert.

Es gilt die Annahme, dass der aktuelle Mieter RND Installations- und Elektrokundendienst einem neuen Eigentümer des GL 1-2 nicht weiterhin die, zum Bewertungsstichtag laut Mietvertrag überhöhte Miete bezahlen wird, sondern das auf 7 Jahre befristete Mietverhältnis vorzeitig beenden wird, oder man sich auf die in Ansatz gebrachte ortsübliche Miete einigt.

Das GL 1-2 wäre somit kurzfristig bestandsfrei bzw. im Fall einer Vermietung zu einer ortsüblichen angemessenen Miete, käme es durch ein solches Mietverhältnis nicht zu einer Wertminderung.

Als Verkehrswert des GL 1-2 kann somit der zuvor ermittelte Sachwert von EUR 326.000,-- herangezogen werden.

Wertmäßig zu berücksichtigen ist jedoch noch die Tatsache der Darlehensrückzahlungsverpflichtung eines Erstehers des GL 1-2:

Die Substanzverbesserung durch die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurde in der durchgeführten Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Da die Kosten dafür vom Ersterher des Geschäftslokales 1-2 größtenteils noch zu tragen sind, ist zur Ermittlung des lastenfreien Verkehrswertes vom soeben rechnerisch ermittelten Verkehrswert zusätzlich noch der unter Punkt 2.6 ermittelte Betrag in Höhe von EUR 5.000,-- für die vom Ersterher noch zu leistenden Zahlungen zur Darlehenstilgung abzuziehen.

Marktangepasster Verkehrswert	EUR 326.000,--
- Darlehensrückzahlungsverpflichtung	<u>EUR - 5.000,--</u>
<u>Korrigierter Verkehrswert</u>	<u>EUR 321.000,--</u>

Da sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren bereits zuvor berücksichtigt wurden, ist gemäß § 7 LBG keine weitere Wertanpassung mehr vorzunehmen und es ergibt sich folgender lastenfreier

VERKEHRSWERT

der 252/1974 Anteile (BLNr. 108)
der Liegenschaft EZ 2131, GB 01305 Meidling
1120 Wien, Wolfganggasse 26 / Steinbauergasse 21
Geschäftslokal 1-2

EUR 321.000,--

MAG. MICHAEL SPELDRICH

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR IMMOBILIEN

3.5 Bewertung der Geschäftslokale 4 und 5-6 (GL 4 + GL 5-6):

Da eine separate Verwertung der beiden Geschäftslokale 4 und 5-6 am Bewertungsstichtag im baulich zusammengelegten Zustand nicht möglich ist, werden diese beiden Bestandsobjekte (BLNr. 111 und BLNr. 112) als neu geschaffene Einheit gemeinsam bewertet (siehe Punkt 2.7).

3.5.1 Sachwert (Grundwert plus Bauwert):Grundwert:

84,18 m² zu bewertende Nutzfläche
auf Grund der Lage je m²
Nutzflächengrundanteil mit EUR 950,-- /m²

950,-- x 84,18 m² = 79.971,--
Grundwert (gerundet) 80.000,--

Bauzeitwert (im Ist-Zustand):

84,18 m² Nutzfläche laut Beschreibung
in verwertbarem Zustand, Herstellungspreis
je 1 m² Bauanteil mit 2.400,--
- ca. 30% technische Altersabwertung - 720,--
Zeitwert / m² 1.680,--

1.680,-- x 84,18 m² = 141.422,--
Bauzeitwert (gerundet) 141.000,--
+ Grundwert + 80.000,--
Rechnereischer Sachwert (im Ist-Zustand): 221.000,--

Gemäß § 7 des LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Berücksichtigung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, sowie des Immobilienmarktes für Geschäftslokale im gegenständlichen Gebiet (verkehrsgünstige Lage, gute Infrastruktur) führen zu einer Marktanpassung mit einer Preiskorrektur von plus ca. + 10 % des rechnerischen Wertes

Marktangepasster Sachwert (im Ist-Zustand) EUR 243.000,--

Zusätzlich ist die Tatsache der OHNE Bewilligung durchgeführten Baumaßnahmen (Zusammenlegung und Umbau der beiden Geschäftslokale zu einer Wohnung) zu berücksichtigen.

Auf den zum Bewertungsstichtag **vorschriftswidrigen Zustand** wegen Umbauten ohne Genehmigung (siehe Punkt 2.7) wurde in der Mitteilung der Baubehörde vom 15.04.2022 bereits hingewiesen.

Sofern die genannten Abweichungen von der Bauordnung vom Liegenschaftseigentümer nicht beseitigt werden, muss ein Bauauftragsverfahren gemäß § 129 BO für Wien sowie ein Verwaltungsstrafverfahren eingeleitet werden.

Dementsprechend sind die zu erwartenden Kosten für einen Rückbau entsprechend dem Baukonsens (Einreichplan vom 17.03.2000) oder für einem Umbau in einen bewilligungsfähigen Zustand vom zuvor ermittelten Sachwert im Ist-Zustand abzuziehen.

Da die zusammengelegte Einheit über eine gemeinsame Heizung und Warmwasseraufbereitung, sowie über gemeinsame Sanitäreinrichtungen verfügt, scheint folgende Vorgangsweise zur Beseitigung des vorschriftswidrigen Zustandes wirtschaftlich am sinnvollsten:

- Wiederherstellung der straßenseitigen Eingänge von der Steinbauergasse aus und Adaptierung der Räume zur Nutzung als Geschäftslokal (Wohnungen sind bei der Widmung Geschäftsviertel im Erdgeschoss nicht gestattet).
- Bauliche Beibehaltung der Zusammenlegung der beiden Bestandseinheiten GL 4 und GL 5-6 und somit Herstellung eines größeren Geschäftslokales GL 4-6.
- Anfertigung eines bewilligungsfähigen Einreichplanes für die Zusammenlegung der beiden Bestandseinheiten GL 4 und GL 5-6 und Einreichung eines Bauansuchens um nachträgliche Genehmigung der baulich bereits durchgeführten Zusammenlegung mit allen notwendigen Unterlagen.

Die Kosten für diese Baumaßnahmen inklusive eines, dem neuen Bestand entsprechenden Einreichplanes mit allen zum Einreichzeitpunkt notwendigen Befunden, Bewilligungen und Bestätigungen, werden vom SV mit einem Pauschalbetrag von ca. EUR 48.000,-- (40.000,-- + 20 % USt) angenommen.

Rechnerisch zuvor ermittelter Sachwert	243 000,--
Abzüglich Herstellungskosten eines bewilligten Bauzustandes	<u>- 48.000,--</u>

Korrigierter Sachwert GL 4 und GL 4-5 EUR 195.000,--

3.5.2 Verkehrswert der Geschäftslokale 4 und 5-6 (GL 4 + GL 5-6):

Da es für die zusammengelegte und zu einer Wohnung umgebauten Geschäftslokale GL 4 + GL 5-6 zum Bewertungsstichtag keine bau-mäßige Bewilligung gibt und der aktuelle vorschriftswidrige Zustand auch nicht bewilligungsfähig ist, ist daher weder die Benützung als auch die Vermietung der Bestandseinheit als Wohnung nicht gestattet.

Das Mietverhältnis mit Frau Novica Radu ist somit ebenfalls vorschriftswidrig und muss ehe baldigst beendet werden. Die Geschäftslokale GL 4 und GL 5-6 werden daher zum Bewertungsstichtag als bestandsfrei bewertet und auf die zusätzliche Ermittlung eines Ertragswertes wird verzichtet.

Als Verkehrswert der Geschäftslokale GL 4 und GL 5-6 kann somit der zuvor ermittelte Sachwert von EUR 195.000,-- herangezogen werden.

Wertmäßig zu berücksichtigen ist auch noch die Tatsache der Darlehensrückzahlungsverpflichtung eines Erstehers der beiden Geschäftslokale GL 4 und 5-6.

Die Substanzverbesserung durch die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurde in der durchgeführten Verkehrswert-ermittlung berücksichtigt.

Da die Kosten dafür vom Ersterer der Geschäftslokale 4 und 5-6 noch zu tragen sind, ist zur Ermittlung des lastenfreien Verkehrswertes vom soeben rechnerisch ermittelten Verkehrswert zusätzlich noch der unter Punkt 2.7 ermittelte Betrag in Höhe von EUR 4.000,-- für die vom Ersterer noch zu leistenden Zahlungen zur Darlehenstilgung abzuziehen.

Besonderer Hinweis:

Die Bestandseinheit wird zum Bewertungsstichtag vorschriftswidrig benützt und muss von der Mieterin voraussichtlich geräumt werden. Es ist anzunehmen, dass die Mieterin dafür Schadenersatzansprüche dem Vermieter gegenüber geltend machen wird.

Es wird daher vorsichtshalber für die Beschaffungskosten einer gleichwertigen Ersatzwohnung (Makler- und Mietvertragskosten, Kosten für die Übersiedelung etc.) ein Pauschalbetrag in Höhe von EUR 10.000,-- berücksichtigt.

Zusätzlich vorzunehmende Verkehrswertkorrekturen:

Marktangepasster Verkehrswert	EUR 195.000,--
- Darlehensrückzahlungsverpflichtung	EUR - 4.000,--
- Schadenersatzforderung der Mieterin	<u>EUR - 10.000,--</u>
<u>Korrigierter Verkehrswert</u>	<u>EUR 181.000,--</u>

Da sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren bereits zuvor berücksichtigt wurden, ist gemäß § 7 LBG keine weitere Wertanpassung mehr vorzunehmen und es ergibt sich folgender lastenfreier

VERKEHRSWERT

der 72/1974 und 126/1974 Anteile (BLNr. 111 und 112)
der Liegenschaft EZ 2131, GB 01305 Meidling
1120 Wien, Wolfganggasse 26 / Steinbauergasse 21
Geschäftslokale GL 4 und GL 5-6

EUR 181.000,--

3.6 Bewertung der Wohnung 9 (W 9):3.6.1 Sachwert (Grundwert plus Bauwert):Grundwert:

54,77 m² zu bewertende Nutzfläche
auf Grund der Lage je m²
Nutzflächengrundanteil mit EUR 1.050,-- /m²

$$1.050,-- \times 54,77 \text{ m}^2 = 57.509,--$$

Grundwert (gerundet) 58.000,--

Bauzeitwert:

54,77 m² Nutzfläche laut Beschreibung
in verwertbarem Zustand, Herstellungspreis
je 1 m² Bauanteil mit 2.880,--
- ca. 30% technische Altersabwertung - 864,--
Zeitwert / m² 2.016,--

$$2.016,-- \times 54,77 \text{ m}^2 = 110.416,--$$

Bauzeitwert (gerundet) 110.000,--

+ Grundwert + 58.000,--

Rechnereischer Sachwert: 168.000,--

Gemäß § 7 des LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Nachkontrolle wird vom Sachverständigen durch regelmäßiges Studium von Zeitungsinserten, sowie durch Kontakt und Erfahrungsaustausch mit Immobilienmaklern und Finanzierungsberatern durchgeführt.

Die Berücksichtigung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, sowie des Immobilienmarktes für Wohnungen im gegenständlichen Gebiet (verkehrsgünstige Lage, gute Infrastruktur) führen zu einer Marktanpassung mit einer Preiskorrektur von plus ca. + 15 % des rechnerischen Wertes

Marktangepasster Sachwert EUR 193.000,--

Zusätzlich zu berücksichtigen ist die Tatsache der bereits durchgeführten, aber noch nicht ordnungsgemäß abgeschlossenen Baumaßnahmen (Umbauarbeiten in den Wohnungen 9 und 10 mit Abtretung einer Teilfläche von ca. 4 m² der W 9 an die W 10).

Auf den zum Bewertungsstichtag **vorschriftswidrigen Zustand** (siehe Punkt 2.8) wurde in der Mitteilung der Baubehörde vom 15.04.2022 bereits hingewiesen.

Die mit dem korrekten Abschluss des Bauvorhabens (nachträgliche Fertigstellungsanzeige des Bauwerbers mit Bauführerbestätigung und diverse Befunde, etc.), sowie die mit der Berichtigung der Anteile im Grundbuch verbundenen Aufwendungen, welche die Wohnungen 9 und 10 gemeinsam betreffen, werden vom SV mit einem Pauschalbetrag von EUR 24.000,-- (20.000,-- + 20 % USt) angenommen.

Es ist daher bei der W 9 und der W 10 jeweils der halbe Betrag in Höhe von EUR 12.000,-- vom zuvor ermittelten Sachwert abzuziehen

Rechnerisch zuvor ermittelter Sachwert	193 000,--
Abzüglich anteiliger Kosten für einen bewilligten Bauzustand	<u>- 12.000,--</u>

Korrigierter Sachwert der W 9 **EUR 181.000,--**

3.6.2 Ertragswert:

Der laut vorgelegtem Mietvertrag für die W 9 verlangte Mietzins liegt über dem gesetzlich geregelten Richtwertmietzins, der unter Berücksichtigung der Lage und der Ausstattung der Wohnung, sowie eines Befristungsabschlages (- 25 %) bei der W 9 höchstens nur ca. EUR 330,-- zuzüglich Betriebskosten und 10 % USt betragen dürfte. (siehe Punkt 3.3).

Dieser Wert wird als Ausgangsbasis für die Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht, da ein, diesen Wert übersteigender Betrag, gemäß § 16 Abs. 8 MRG durch den Mieter vom Vermieter zurückgefordert werden könnte.

Davon werden zur Ermittlung des Nettomietertages der ca.- 25% für die, vom Vermieter zu zahlende laufende Gebäudeinstandhaltung und für das Mietausfallsrisiko in Abzug gebracht.

Bei einer angenommenen Restnutzungsdauer von ca. 50 Jahren und einem Kapitalisierungszinssatz von 2 % ergibt sich ein Berechnungsfaktor von 31,42. Im Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes ist die aktuellen Renditesituation des Immobilienmarktes für Wohnungen berücksichtigt.

Mit diesem Berechnungsfaktor ist der Nettomietertag pro Jahr zu multiplizieren um den Ertragswert der Wohnung 9 zu erhalten.

Mietertrag per Monat:	330,--
Mietertrag per Jahr:	3.960,--
- ca. 25 % Instandhaltungskosten und Mietausfallsrisiko	<u>- 990,--</u>
Rohmietertrag per Jahr	2.970,--
- Abzug für Bodenertragsanteil (ewige Rente) 2 % von 58.000,-- zu kapitalisierender Wert	<u>- 1.160,--</u> 1.810,--

Berechnungsfaktor $31,42 \times 1.810,-- = 56.870,--$

Gebäudeertragswert (gerundet)	57.000,--
zuzüglich Grundwert	<u>+ 58.000,--</u>

Ertragswert (gerundet): EUR 115.000,--

Wertminderung der Wohnung W 9 durch das befristete Bestandsverhältnis:

Da die gegenständliche W 9 befristet bis 04.12.2023 und somit zum Bewertungsstichtag für weitere 15 Monate vermietet ist, ist die dadurch vorhandene Wertminderung zu ermitteln.

Um einen, dem ermittelten bestandsfreien Wert von EUR 181.000,-- entsprechenden Ertragswert zu erhalten, müsste bei der angenommenen Restnutzungsdauer von ca. 50 Jahren und einem Kapitalisierungszinssatz von 2% (Berechnungsfaktor 31,42), ein monatlicher Nettomietertag von ca. EUR 505,- erzielt werden.

Da der zu berücksichtigende gesetzlich erlaubte Nettomietertag nur ca. EUR 330,-- beträgt, ergibt sich ein monatlicher Fehlbetrag von ca. EUR 175,--.

Für einen Ersterher der Wohnung W 9 wäre diese Wertminderung für ca. weitere 15 Monate relevant. Unter Berücksichtigung eines Kapitalisierungszinssatzes von 2 % ergibt sich folgender Barwert für die Wertminderung durch das Bestandsverhältnis:

$175,-- \times 15 \text{ Monate} \times 0,98 = 2.573,--$

Wertminderung (Bestandsverhältnis) EUR 3.000,--

3.6.3 Verkehrswert der Wohnung 9 (W 9):

Unter der Annahme der Bestandsfreiheit würde der unter Punkt 3.6.1 ermittelte marktangepasste Sachwert auch dem Verkehrswert in Höhe von EUR 181.000,-- entsprechen.

Neben der Wertminderung durch das befristete Bestandsverhältnis ist weiters noch die Tatsache der Darlehensrückzahlungsverpflichtung eines Erstehers des W 9 zu berücksichtigen.

Die Substanzverbesserung durch die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurde in der durchgeführten Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Da die Kosten dafür vom Ersteher der Wohnung 9 großteils noch zu tragen sind, ist zur Ermittlung des lastenfreien Verkehrswertes vom soeben rechnerisch ermittelten Verkehrswert zusätzlich noch der unter Punkt 2.8 ermittelte Betrag in Höhe von EUR 2.000,-- für die vom Ersteher noch zu leistenden Zahlungen zur Darlehenstilgung abzuziehen.

Zusätzlich vorzunehmende Verkehrswertkorrekturen:

Marktangepasster Verkehrswert	EUR 181.000,--
- Wertminderung durch das Bestandsverhältnis	EUR - 3.000,--
- Darlehensrückzahlungsverpflichtung	EUR - 2.000,--
<u>Korrigierter Verkehrswert</u>	<u>EUR 176.000,--</u>

Da sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren bereits zuvor berücksichtigt wurden, ist gemäß § 7 LBG keine weitere Wertanpassung mehr vorzunehmen und es ergibt sich folgender lastenfreier

VERKEHRSWERT

der 102/1974 Anteile (BLNr. 113)
der Liegenschaft EZ 2131, GB 01305 Meidling
1120 Wien, Wolfganggasse 26 / Steinbauergasse 21
Wohnung W 9

EUR 176.000,--

MAG. MICHAEL SPELDRICH

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR IMMOBILIEN

3.7 Bewertung der Wohnung 10 (W10):3.7.1 Sachwert (Grundwert plus Bauwert):Grundwert:

41,56 m² zu bewertende Nutzfläche
auf Grund der Lage je m²
Nutzflächengrundanteil mit EUR 1.050,-- /m²

$$1.050,-- \times 41,56 \text{ m}^2 = 43.638,--$$

Grundwert (gerundet) 44.000,--

Bauzeitwert:

41,56 m² Nutzfläche laut Beschreibung
in verwertbarem Zustand, Herstellungspreis
je 1 m² Bauanteil mit 2.880,--
- ca. 30% technische Altersabwertung - 864,--
Zeitwert / m² 2.016,--

$$2.016,-- \times 41,56 \text{ m}^2 = 83.785,--$$

Bauzeitwert (gerundet) 84.000,--

+ Grundwert + 44.000,--

Rechnereischer Sachwert: 128.000,--

Gemäß § 7 des LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Nachkontrolle wird vom Sachverständigen durch regelmäßiges Studium von Zeitungsinserten, sowie durch Kontakt und Erfahrungsaustausch mit Immobilienmaklern und Finanzierungsberatern durchgeführt.

Die Berücksichtigung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, sowie des Immobilienmarktes für Wohnungen im gegenständlichen Gebiet (verkehrsgünstige Lage, gute Infrastruktur) führen zu einer Marktanpassung mit einer Preiskorrektur von plus ca. + 15 % des rechnerischen Wertes

Marktangepasster Sachwert EUR 147.000,--

Zusätzlich zu berücksichtigen ist die Tatsache der bereits durchgeführten, aber noch nicht ordnungsgemäß abgeschlossenen Baumaßnahmen (Umbauarbeiten in den Wohnungen 9 und 10 mit Abtretung einer Teilfläche von ca. 4 m² der W 9 an die W 10).

Auf den zum Bewertungsstichtag **vorschriftswidrigen Zustand** (siehe Punkt 2.8) wurde in der Mitteilung der Baubehörde vom 15.04.2022 bereits hingewiesen.

Die mit dem korrekten Abschluss des Bauvorhabens (nachträgliche Fertigstellungsanzeige des Bauwerbers mit Bauführerbestätigung und diverse Befunde, etc.), sowie die mit der Berichtigung der Anteile im Grundbuch verbundenen Aufwendungen, welche die Wohnungen 9 und 10 gemeinsam betreffen, werden vom SV mit einem Pauschalbetrag von EUR 24.000,-- (20.000,-- + 20 % USt) angenommen.

Es ist daher bei der W 9 und der W 10 jeweils der halbe Betrag in Höhe von EUR 12.000,-- vom zuvor ermittelten Sachwert abzuziehen

Rechnerisch zuvor ermittelter Sachwert	147 000,--
Abzüglich anteiliger Kosten für einen bewilligten Bauzustand	<u>- 12.000,--</u>

<u>Korrigierter Sachwert der W 10</u>	<u>EUR 135.000,--</u>
--	------------------------------

3.7.2 Ertragswert:

Der laut vorgelegtem Mietvertrag für die W 10 verlangte Mietzins liegt über dem gesetzlich geregelten Richtwertmietzins, der unter Berücksichtigung der Lage und der Ausstattung der Wohnung, sowie eines Befristungsabschlages (- 25 %) bei der W 10 höchstens nur ca. EUR 250,-- zuzüglich Betriebskosten und 10 % USt betragen dürfte. (siehe Punkt 3.3).

Dieser Wert wird als Ausgangsbasis für die Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht, da ein, diesen Wert übersteigender Betrag, gemäß § 16 Abs. 8 MRG durch den Mieter vom Vermieter zurückgefordert werden könnte.

Davon werden zur Ermittlung des Nettomietetrages der ca.- 25% für die, vom Vermieter zu zahlende laufende Gebäudeinstandhaltung und für das Mietausfallsrisiko in Abzug gebracht.

Bei einer angenommenen Restnutzungsdauer von ca. 50 Jahren und einem Kapitalisierungszinssatz von 2 % ergibt sich ein Berechnungsfaktor von 31,42. Im Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes ist die aktuellen Renditesituation des Immobilienmarktes für Wohnungen berücksichtigt.

Mit diesem Berechnungsfaktor ist der Nettomietertag pro Jahr zu multiplizieren um den Ertragswert der Wohnung 9 zu erhalten.

Mietertrag per Monat:	250,--
Mietertrag per Jahr:	3.000,--
- ca. 25 % Instandhaltungskosten und Mietausfallsrisiko	<u>- 750,--</u>
Rohmietertrag per Jahr	2.250,--
- Abzug für Bodenertragsanteil (ewige Rente) 2 % von 44.000,--	<u>- 880,--</u>
zu kapitalisierender Wert	1.370,--

Berechnungsfaktor $31,42 \times 1.370,-- = 43.045,--$

Gebäudeertragswert (gerundet)	43.000,--
zuzüglich Grundwert	<u>+ 44.000,--</u>

Ertragswert (gerundet): EUR 87.000,--

Wertminderung der Wohnung W 10 durch das befristete Bestandsverhältnis:

Da die gegenständliche W 10 befristet bis 31.08.2024 und somit zum Bewertungsstichtag für weitere 24 Monate vermietet ist, ist die dadurch vorhandene Wertminderung zu ermitteln.

Um einen, dem ermittelten bestandsfreien Wert von EUR 135.000,-- entsprechenden Ertragswert zu erhalten, müsste bei der angenommenen Restnutzungsdauer von ca. 50 Jahren und einem Kapitalisierungszinssatz von 2% (Berechnungsfaktor 31,42), ein monatlicher Nettomietertag von ca. EUR 377,- erzielt werden.

Da der zu berücksichtigende gesetzlich erlaubte Nettomietertag nur ca. EUR 250,-- beträgt, ergibt sich ein monatlicher Fehlbetrag von ca. EUR 127,--.

Für einen Ersteher der Wohnung W 10 wäre diese Wertminderung für ca. weitere 24 Monate relevant. Unter Berücksichtigung eines Kapitalisierungszinssatzes von 2 % ergibt sich folgender Barwert für die Wertminderung durch das Bestandsverhältnis:

$127,-- \times 24 \text{ Monate} \times 0,96 = 2.926,--$

Wertminderung (Bestandsverhältnis) EUR 3.000,--

3.7.3 Verkehrswert der Wohnung 10 (W 10):

Unter der Annahme der Bestandsfreiheit würde der unter Punkt 3.6.1 ermittelte marktangepasste Sachwert auch dem Verkehrswert in Höhe von EUR 135.000,-- entsprechen.

Neben der Wertminderung durch das befristete Bestandsverhältnis ist weiters noch die Tatsache der Darlehensrückzahlungsverpflichtung eines Erstehers des W 9 zu berücksichtigen.

Die Substanzverbesserung durch die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurde in der durchgeführten Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Da die Kosten dafür vom Ersteher der Wohnung 10 größtenteils noch zu tragen sind, ist zur Ermittlung des lastenfreien Verkehrswertes vom soeben rechnerisch ermittelten Verkehrswert zusätzlich noch der unter Punkt 2.9 ermittelte Betrag in Höhe von EUR 1.500,-- für die vom Ersteher noch zu leistenden Zahlungen zur Darlehenstilgung abzuziehen.

Zusätzlich vorzunehmende Verkehrswertkorrekturen:

Marktangepasster Verkehrswert	EUR 135.000,--
- Wertminderung durch das Bestandsverhältnis	EUR - 3.000,--
- Darlehensrückzahlungsverpflichtung	EUR - 1.500,--
<u>Korrigierter Verkehrswert</u>	<u>EUR 130.500,--</u>

Da sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren bereits zuvor berücksichtigt wurden, ist gemäß § 7 LBG keine weitere Wertanpassung mehr vorzunehmen und es ergibt sich folgender lastenfreier

VERKEHRSWERT

der 64/1974 Anteile (BLNr. 114)
der Liegenschaft EZ 2131, GB 01305 Meidling
1120 Wien, Wolfganggasse 26 / Steinbauergasse 21
Wohnung W 10

EUR 130.500,--

MAG. MICHAEL SPELDRICH

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR IMMOBILIEN

3.8 Zusammenfassung / gesamter Verkehrswert aller zu bewertenden Anteile:

Die Summe der voneinander unabhängig ermittelten Werte ergeben den zu ermittelnden gesamten Verkehrswert.

Geschäftslokal 1-2	EUR 321.000,--
Geschäftslokale 4 und 5-6	EUR 181.000,--
Wohnung 9	EUR 176.000,--
Wohnung 10	EUR 130.500,--
Gesamter Verkehrswert	EUR 808.500,--

Da sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren bei obigen Preisansätzen bereits berücksichtigt wurden, ist gemäß § 7 LBG keine weitere Preiskorrektur mehr vorzunehmen. Somit ergibt sich unter der Berücksichtigung der Marktverhältnisse zum Bewertungsstichtag der folgende gerundete

GESAMTER VERKEHRSWERT

252/1974 Anteile (BLNr. 108) **Geschäftslokal 1-2**
 72/1974 Anteile (BLNr. 111) **Geschäftslokal 4**
 126/1974 Anteile (BLNr. 112) **Geschäftslokal 5-6**
 102/1974 Anteile (BLNr. 113) **Wohnung 9**
 64/1974 Anteile (BLNr. 114) **Wohnung 10**

der Liegenschaft EZ 2131, GB 01305 Meidling
1120 Wien, Wolfganggasse 26 / Steinbauergasse 21

EUR 808.500,--

Wien, am 29.08.2022

Der Sachverständige



MAG. MICHAEL SPELDRICH

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR IMMOBILIEN

Beilagen: Grundbuchauszug vom 09.05.2022
Auszug aus dem Wohnungseigentumsvertrag (TZ 2307/2006)
Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom 27.03.2003
Aktuelle Vorschreibungen der ARIGHO Immobilien OG
Vorausschau 2022 der ARIGHO Immobilien OG
Auszug aus dem Stadtplan
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
Kataster mit Orthofoto
Auszüge aus den Bauplänen und Bescheiden (MA 37/12)
Mitteilung der MA 37 vom 15.04.2022
(vorschriftswidriger Zustand)
Mietverträge der vermieteten Bestandseinheiten
Fotodokumentation 1-22

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling
BEZIRKSGERICHT Meidling

EINLAGEZAHL 2131

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) ***
*** 108, 111, 112, 113, 114 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 961/2022

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.1197 GST-Fläche 436
Bauf.(10) 357
Bauf.(20) 79 Wolfganggasse 26
Steinbauergasse 21

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

108 ANTEIL: 252/1974

Graff Immobilien KG (FN 139225v)
ADR: Wolfganggasse 28, Wien 1120
e 2307/2006 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1-2
f 20228/2012 Kaufvertrag 2012-04-27 Eigentumsrecht

111 ANTEIL: 72/1974

Graff Immobilien KG (FN 139225v)
ADR: Wolfganggasse 26, Wien 1120
g 2307/2006 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4
i 2263/2008 IM RANG 1961/2008 Kaufvertrag 2008-07-11 Eigentumsrecht
j 22005/2012 Firmenwortlautänderung

112 ANTEIL: 126/1974

Graff Immobilien KG (FN 139225v)
ADR: Wolfganggasse 26, Wien 1120
g 2307/2006 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 5-6
i 2263/2008 IM RANG 1961/2008 Kaufvertrag 2008-07-11 Eigentumsrecht
j 22005/2012 Firmenwortlautänderung

113 ANTEIL: 102/1974

Graff Immobilien KG (FN 139225v)
ADR: Wolfganggasse 26, Wien 1120
g 2307/2006 Wohnungseigentum an Wohnung 9
i 2263/2008 IM RANG 1961/2008 Kaufvertrag 2008-07-11 Eigentumsrecht
j 22005/2012 Firmenwortlautänderung

114 ANTEIL: 64/1974

Graff Immobilien KG (FN 139225v)
ADR: Wolfganggasse 26, Wien 1120

g 2307/2006 Wohnungseigentum an Wohnung 10
i 2263/2008 IM RANG 1961/2008 Kaufvertrag 2008-07-11 Eigentumsrecht
j 22005/2012 Firmenwortlautänderung
***** C *****

19 a 2307/2006 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gemäß § 3 Wohnungseigentumsvertrag vom
14.9.2004

20 a 2307/2006
DIENSTBARKEIT des Gehens durch die Einfahrt und des
Aufstellens von Müllcontainern im Hof sowie deren Benützung
zugunsten der jeweiligen Eigentümer der EZ 2133

25 auf Anteil B-LNR 111 bis 114
a 20836/2012
RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 480.000,--
bis 2013-08-05

b 909/2013 IM RANG 20836/2012 Pfandurkunde 2012-08-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 388.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)

c 909/2013 Kautionsband
d 909/2013 Simultanhaftung mit
EZ 2345 KG 01101 Favoriten (BG Favoriten)
EZ 3042 KG 01405 Ottakring (BG Hernals)

26 auf Anteil B-LNR 108 111 bis 114
a 22253/2012 Pfandurkunde 2012-12-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 144.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)

b 369/2013 Kautionsband

45 auf Anteil B-LNR 108 111 bis 114
a 2430/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (31 C 607/21p)
b 2960/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von - siehe C-LNR 46 (10 E 81/21m)

46 auf Anteil B-LNR 108 111 bis 114
a 2960/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 4.743,25 samt je 4 % Z aus
EUR 464,80 ab 2021-05-05, aus EUR 132,01 ab 2021-05-05, aus
EUR 235,48 ab 2021-05-05, aus EUR 222,42 ab 2021-05-05, aus
EUR 141,54 ab 2021-05-05, aus EUR 464,80 ab 2021-06-05, aus
EUR 132,01 ab 2021-06-05, aus EUR 235,48 ab 2021-06-05, aus
EUR 222,42 ab 2021-06-05, aus EUR 141,54 ab 2021-06-05, aus
EUR 459,90 ab 2021-07-05, aus EUR 130,82 ab 2021-07-05, aus
EUR 232,53 ab 2021-07-05, aus EUR 202,44 ab 2021-07-05, aus
EUR 128,81 ab 2021-07-05, aus EUR 464,80 ab 2021-08-05, aus
EUR 132,01 ab 2021-08-05, aus EUR 235,48 ab 2021-08-05, aus
EUR 222,42 ab 2021-08-05, aus EUR 141,54 ab 2021-08-05,
Kosten EUR 877,26 samt 4 % Z seit 2021-08-12, Antragskosten
EUR 405,13 für Eigentümergemeinschaft des Hauses
Wolfganggasse 26/Steinbauergasse 21 (10 E 81/21m)

b 2960/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - siehe C-LNR 45

47 auf Anteil B-LNR 111 bis 114
a 161/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 31/22x)
b 961/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von - siehe C-LNR 48 (10 E 81/21m)

48 auf Anteil B-LNR 108 111 bis 114
a 961/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 6.005,40 samt je 4 % Z aus
EUR 464,80 ab 2021-09-05, aus EUR 132,01 ab 2021-09-05, aus

EUR 235,48 ab 2021-09-05, aus EUR 222,42 ab 2021-09-05, aus
EUR 141,54 ab 2021-09-05, aus EUR 464,80 ab 2021-10-05, aus
EUR 132,01 ab 2021-10-05, aus EUR 235,48 ab 2021-10-05, aus
EUR 222,42 ab 2021-10-05, aus EUR 141,54 ab 2021-10-05, aus
EUR 464,80 ab 2021-11-05, aus EUR 132,01 ab 2021-11-05, aus
EUR 235,48 ab 2021-11-05, aus EUR 222,42 ab 2021-11-05, aus
EUR 141,54 ab 2021-11-05, aus EUR 464,80 ab 2021-12-05, aus
EUR 132,01 ab 2021-12-05, aus EUR 235,48 ab 2021-12-05, aus
EUR 222,42 ab 2021-12-05, aus EUR 141,54 ab 2021-12-05, aus
EUR 473,81 ab 2022-01-05, aus EUR 134,56 ab 2022-01-05, aus
EUR 240,10 ab 2022-01-05, aus EUR 227,27 ab 2022-01-05, aus
EUR 144,66 ab 2022-01-05, Antragskosten EUR 461,42 für
Eigentümergeinschaft des Hauses
Wolfganggasse 26/Steinbauergasse 21 (10 E 81/21m)
b 961/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - siehe C-LNR 47

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



M-2350/02 hr/hue

I.
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG,

abgeschlossen zwischen den in der angeschlossenen Tabelle genannten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 2131 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01305 Meidling, bestehend aus dem Grundstück Nr. .1197 Baufl.(Gebäude), Baufl.(begrünt), Grundstücksanschrift Steinbauerg.21/Wolfgangg. 26, wie folgt:

1.
Miteigentumsanteile; Nutzwert; Wohnungseigentumseinräumung

1. Die Vertragsparteien sind Miteigentümer der oben genannten Liegenschaft, und zwar mit den in der Spalte 4 der Tabelle ausgewiesenen Anteilen.

2. Für die gegenständliche Liegenschaft wurden mit Nutzwertgutachten des Architekt Mag.Ing. August Weisshaar vom 27.3.2003 die Nutzwerte berechnet.

Allen Vertragsparteien ist das Nutzwertgutachten bekannt. Sie stimmen zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum der unentgeltlichen Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile laut Spalte 5 der Tabelle zu.

3. Die Vertragsparteien räumen einander hiermit wechselseitig im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idgF (WEG) das ausschließliche Nutzungsrecht an den in der Tabelle in den Spalten 2 und 3 angeführten Objekten der gegenständlichen Liegenschaft - eben das Wohnungseigentum - ein.

DR. WOLFGANG BOESCH • FLORIANIGASSE 24 • 1080 WIEN • TELEFON: (+431) 5332000 • TELEFAX: (+431) 4073818
DR. CLEMENS VINTSCHGAU • FLORIANIGASSE 24 • 1080 WIEN • TELEFON: (+431) 5332000 • TELEFAX: (+431) 4073818

SITZ DER GESBR UND POSTADRESSE • FLORIANIGASSE 24 • 1080 WIEN
1080@lawagent.at • www.lawagent.at
UID-Nr.: ATU54634604

BA CA • BLZ 12000 • KONTO 9425320000

ERSTE BANK AG • BLZ 20111 • KONTO 4238338

4. Bis zur Verbücherung dieses Vertrages (= Wohnungseigentumsbegründung) gelten die darin enthaltenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer untereinander.

2.

Verfügungsrechte der Wohnungseigentümer

1. Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen grundsätzlich die in § 16 WEG genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu. Darüber hinaus bzw abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbaren die Vertragsparteien, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte auch ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen, sofern dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden.

2. Im Fall der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich im ortsüblichen Ausmaß gestattet.

3.

Erhaltung

1. Die Kosten von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses sind grundsätzlich von allen Wohnungseigentümern entsprechend dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel zu tragen.

Davon ausgenommen ist jedoch die Erhaltung der Fenster und Außentüren, allfälliger Balkone und Terrassen sowie technischer Einrichtungen (zB Warmwasserboiler) im Inneren der einzelnen Objekte (die Ausnahme gilt jedoch nicht für fest installierte Versorgungsleitungen, deren Erhaltung jedenfalls der Gemeinschaft obliegt).

2. Die gemäß den vorstehenden Ausführungen in diesem Vertragspunkt von § 32 Abs 1 WEG abweichende Regelung des Aufteilungsschlüssels ist als schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer gemäß § 32 WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen.

4.

Zustimmungserklärung

Die Vertragsteile erklären bereits jetzt ihre Zustimmung zum Ausbau des Dachbodens durch die Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen

sowie zur Zusammenlegung von Wohnungen, falls hiefür keine allgemeinen Teile in Anspruch genommen werden, dies jedoch unter der Bedingung, dass die Arbeiten nach Einholung der Zustimmung der Baubehörde und unter ausschließlicher Beschäftigung von befugten Gewerbetreibenden durchgeführt werden.

5.

Wohnungseigentum

Die Vertragsteile Weiß verbinden die ihnen gehörigen Anteile zur Eigentümerpartnerschaft.

6.

Aufsandungserklärung

Die Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages folgende Eintragungen ob der in der Einleitung genannten Liegenschaft vorgenommen werden:

- **In der Aufschrift**
die Ersichtlichmachung WOHNUNGSEIGENTUM.
- **Im Eigentumsblatt**
 - a) die Einverleibung der berechtigten Eigentumsanteile laut Spalte 5 der Tabelle und des damit verbundenen Wohnungseigentums mit den in den Spalten 2 und 3 der Tabelle angeführten Objekten;
 - b) die Verbindung der mit § 13 (3) WEG 2002 bezeichneten Anteile zu Eigentümerpartnerschaft;
- **Im Lastenblatt**
die Ersichtlichmachung des abweichenden Verteilungsschlüssels gemäß Punkt 3. dieses Vertrages.

7.

Belastung

Ob der Liegenschaft haftet im Lastenblatt (C) die nachstehende Belastung:

LNR 13 auf Anteil 103

a 2729/1995 Pfandurkunde 1995-06-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag 715.000,--

für DIE ERSTE österreichische Spar-Casse-Bank

Aktiengesellschaft

Die Buchberechtigte stimmt der Berichtigung der Miteigentumsanteile zu.

8.

Sonstiges

Die Kosten, Gebühren und Abgaben, die aus der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages entstehen, gehen zu Lasten der Wohnungseigentümer im Verhältnis der berechtigten Miteigentumsanteile.

WIEN, AM 22.06.2004

Josef Weib 24.07.43

Herminie Weiß 20.12.47

Wien, am 30.6.2004
Johanna Riedo 1.6.1952

 25.4.1956

Wien, am 04.04.2004
Margareta Müller 20.05.1941

Wien, am 08.04.2004
R. Hak-Haqir 15.10.72
Rahman

Wien, 14. Sep. 2004

Sylvia Plouberg

Domus Immobilienbesitz
GmbH

1
Name
Gebu
Adres

Domu
Krote
Marg
geb. S
Herre
Dr. C
geb.
Wolf
Dr. C
geb.
Rahr
geb.
Zele
1120
Dr. C
geb.
Dr. C
geb.
Wal
geb.
Wol
Sus
Wo
Dor
Sus

TABELLE

1 Name, Geburtsdatum, Adresse	2 Geschoß; Top Nr.	3 Bestand- gegenstand (Widmung)	4 Bisherige Anteile in 30720	5 Nutzwerte = berichtigte Anteile in 1974
Domus Immobilienbesitz GmbH Krotenthallerg.6/8, 1080 Wien	EG top 1-2	Geschäft	11272	252
Margareta Müller, geb. 20.5.1941, Herrengasse 6/2/5/19, 1010 Wien	EG top 3	Geschäft	4392	88
Dr. Gerhard Kimmes, geb. 11.2.1947, Wolfganggasse 26, 1120 Wien	EG top 4	Geschäft	4484	72
Dr. Gerhard Kimmes, geb. 11.2.1947,	EG top 5-6	Geschäft	wie top 4	126
Rahman Hak Hagir, geb. 15.5.1972, Zeleborgasse 30, 1120 Wien	1.Stock top 7-8	Wohnung	1900	114
Dr. Gerhard Kimmes, geb. 11.2.1947,	1.Stock top 9	Wohnung	wie top 4	102
Dr. Gerhard Kimmes, geb. 11.2.1947,	1.Stock top 10	Wohnung	wie top 4	64
Walter Populorum, geb. 25.4.1956, Wolfganggasse 26/12, 1120 Wien	1.Stock top 11-12	Wohnung	2400	150
Susanna Riolo, geb. 1.6.1952, Wolfganggasse 26/14, 1120 Wien	2.Stock top 13- 14/19	Wohnung	2866	214
Domus Immobilienbesitz GmbH	2.Stock top 15	Wohnung	wie top 1-2	102
Susanna Riolo, geb. 1.6.1952,	2.Stock top 16	Wohnung	1006	68

Josef Weiß, geb. 24.7.1943, Wolfganggasse 26/17 und Hermine Weiß, geb. 20.12.1947, ebendort	2.Stock top 17-18	Wohnung	1200	73
				§ 13(3) WEG 2002
			1200	73
Dr. Gerhard Kimmes, geb. 11.2.1947,	3.Stock top 20-22	Wohnung	wie 5-6	328
Dr. Gerhard Kimmes, geb. 11.2.1947,	3.Stock top 23	Wohnung	wie top 4	66
Domus Immobilienbesitz GmbH	3.Stock top 24	Wohnung	wie top 1-2	82
			30720	1974


WIEN, AM 22.06.2004

Josef Weiß 24.07.43

Hermine Weiß 20.12.47

Wien, am 30.6.2004

Susanne Riedl 1.6.1952

 25.4.1956

Wien, am 04.04.2004

Herzogs Müller 20.05.1941

Rehman Hek-Hopir 15/05/72 Wien, am 08.07.2004

Wien, 14. Sep. 2004

Sybil Plumberg

Domus Immobilienbesitz
GmbH

II.
SERVITUTEINRÄUMUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen den in der Tabelle genannten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 2131 der Katastralgemeinde 01305 Meidling und den nachstehenden Miteigentümern der EZ 2133 derselben Katastralgemeinde:

- a) Dr.Günter Papesch, geb. 7.2.1944, 1120 Wien, Wolfganggasse 28,
- b) Domus Immobilienbesitz GmbH, 1080 Wien, Krotenthallergasse 6/8,

wie folgt:

1. Für beide der vorgenannten Liegenschaften besteht nur eine Hauseinfahrt, die sich auf der Grundfläche der EZ 2131 der KG 01305 Meidling für das Haus in der Wolfganggasse 26 befindet. Diese Einfahrt muss von den Eigentümern bzw den Mietern der EZ 2133 derselben Katastralgemeinde für das Haus in der Wolfganggasse 28 verwendet werden, wenn sie den Hauseingang benützen wollen.
2. Darüber hinaus wurde der Hofteil der EZ 2133 gärtnerisch gestaltet, sodass sich die Müllcontainer im Hofteil der Liegenschaft EZ 2131 befinden.
3. Die Eigentümer der Liegenschaft EZ 2131 der KG 01305 Meidling räumen den jeweiligen Eigentümern der Liegenschaft EZ 2133 derselben Katastralgemeinde die Dienstbarkeit
 - a) des Gehens durch die Einfahrt;
 - b) der Benützung des Hofes zum Aufstellen von Müllcontainern und zu deren Benützungein.
4. Als Gegenleistung verpflichten sich die jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft EZ 2133 der KG 01305 Meidling, die Hälfte der jeweils auflaufenden Kosten der Instandhaltung der erwähnten Einfahrt zu tragen.
Unter Instandhaltung werden das Ausmalen, das allfällige Sanieren des Fußbodens und der Wände sowie die Instandhaltung der Beleuchtung verstanden.
5. Die Eigentümer der Liegenschaft EZ 2131 des Grundbuches über die KG 01305 Meidling erklären ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung der

nachstehenden Dienstbarkeit zugunsten die jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft EZ 2133 derselben Katastralgemeinde:

- a) Gehen durch die Einfahrt;
- b) Aufstellung von Müllcontainern im Hof sowie deren Benützung.

6. Zu Gebühreuzwecken werden die zu erwartenden Erhaltungsauslagen mit jährlich € 250,00 bewertet.

III.

Die Vertragsparteien beider Verträge beauftragen hiemit den Vertragsverfasser, Herrn Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Boesch, unwiderruflich, alle zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Schritte zu unternehmen und die entsprechenden Urkunden zu zeichnen. Sie bevollmächtigen den Vertragsverfasser des weiteren, alle Grundbuchserledigungen für sie in Empfang zu nehmen sowie auch allfällige in diesem Zusammenhang erforderliche Verbesserungen oder Ergänzungen des Vertrages soweit damit keine wirtschaftlich relevanten Veränderungen verbunden sind – vorzunehmen.

Wien, am 27. April 2004

M. Krumm geb. 11.02.47

WIEN, AM 22.06.2004

Josef Weiß 24.07.43

Gertrude Nüss 20.12.47

Wien, am 30.6.2004

Susanne Riedo 1.6.1952

[Signature] 25.4.1956

Wien, am 04.07.2004

Margareta Müller 20.05.1941

Wien, am 08.07.2004

Rohman Hek-Hopir 15/05/72

Wien, am 18.11.2004

Wien, 14. Sep. 2004

Sylvia Phamberg

Dr. Günter Boyer
07.02.44

Domus Immobilienbesitz
GmbH

NACHTRAG

Die vorstehenden Verträge werden wie folgt berichtigt:

Punkt 4. des Servituteinräumungsvertrages lautet wie folgt:

Als Gegenleistung verpflichten sich die jeweiligen Eigentümer der EZ 2133 der KG 1305 Meidling zwei Fünftel der jeweils auflaufenden Kosten der Instandhaltung der erwähnten Einfahrt zu tragen.

Wien, 14. Sep. 2004

Sylvia Klouber
Domus Immobilienbesitz
GmbH

geb. 21.9.1955

Dr. Günter Papend
geb. 7.2.1944
Wien, am 18.11.2004

Dr. Wolfgang Boesch
Dr. Wolfgang Boesch
für Dr. Gerhard Kimmes, geb. 11.2.1947

WIEN, AM 22.06.2004

Josef Weiß 24.07.43

Hermine Weiß 20.12.47
Wien, am 20.6.2004
Susanne Riolo 1.6.1952

Walter Müller 25.4.1956
Wien, am 04.04.2004

Margarete Müller 20.05.1941

Wien, am 08.07.2004

Rehman Hall-Hopiv 15/05/72

Vertrag

2307/06 - 1/BE
.. 104/05

NUTZWERTBERECHNUNG

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

1120 Wien
Wolfganggasse 26/ Steinbauergasse 21
EZ: 2131 KG: Meidling

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002
- 2) Rechtskräftige baubehördliche Bewilligung vom:
17.03.2000, MA 37/12 - Wolfganggasse 26/3991/99
- 3) Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten
gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002
des Arch. Mag. August Weisshaar vom 27.03.2003
- 4) Nutzflächenaufstellung des Arch. Mag. August Weisshaar vom 27.03.2003

 **ARCHITEKT**
MAG. ARCH. ING. AUGUST WEISSHAAR
STAATL. BEFUGT U. BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1160 WIEN, OTTAKRINGER STR. 161, TEL: 0222-486 13 74 FAX DW 4

August Weisshaar

Auf der Liegenschaft befinden sich laut dem Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende selbständige Räumlichkeiten:

15 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich auf wie folgt:

11 Wohnungen

4 sonstige Räumlichkeiten

<u>Selbständige Räumlichkeit</u>	<u>Anzahl</u>	<u>bewertet</u>	<u>nicht bewertet</u>
Wohnung	11	11	0
Geschäftslokal	4	4	0

Weiters befinden sich gemäß § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien.

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft somit keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Räumlichkeiten zuzuordnende bzw. im allgemeinen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 1 Ziff. 3 WEG 2002:

<u>Zuordnungsteil</u>	<u>Anzahl</u>	<u>bewertet</u>	<u>nicht bewertet</u>
Dachboden(anteil)	8	8	0
Gang-Wc	8	8	0
Einlagerungsraum	25	25	0

Ermittlung der Regelnutzwerte

WOHNUNG	1,00
GESCHÄFTSLOKAL	1,20
DACHBODEN	0,40
EINLAGERUNGSRAUM	0,20
GANG-WC	0,50

Abstriche:

A1	10,0%	für überwiegende Straßenlage Steinbauerg.
A2	7,5%	für teilweise Straßenlage Steinbauergasse
A3	7,5%	für überwiegende Straßenlage Wolfgangg.
A4	5,0%	für teilweise Straßenlage Wolfganggasse
A5	2,5%	für Geschoßlage im 2.Stock
A6	5,0%	für Geschoßlage im 3.Stock
A7	5,0%	für überwiegende Nordlage
A8	2,5%	für teilweise Nordlage
A9	2,5%	für Lage über Hauseingang
A10	2,5%	für Gangküche/ Kochgelegenheit
A11	2,5%	für Bad und Wc in einem Raum
A12	10,0%	für fehlendes Bad
A13	2,5%	für fehlenden Vorraum
A14	5,0%	für Einzelwohnraum
A15	10,0%	für Geschäftslokal mit fehlendem Wc

Zuschläge:

Z1	2,5%	für Maisonette-Wohnung
----	------	------------------------

Ermittlung der Nutzwerte

Geschoß	Top Nr./Bestands- gegenstand	Nutzwert / m ²	Abstriche- Zuschläge	Nutzwert / m ²
---------	---------------------------------	---------------------------	-------------------------	---------------------------

RNW = 1,00

EG	Top 1-2/ Geschäftslokal	1,20	-A15	1,080
EG	Top 3/ Geschäftslokal	1,20	-A15	1,080
EG	Top 4/ Geschäftslokal	1,20	-A15	1,080
EG	Top 5-6/ Geschäftslokal	1,20		1,200
1.STOCK	Top 7-8/ Wohnung	1,00	-A4-A9 -A11-A13	0,875
1.STOCK	Top 9/ Wohnung	1,00	-A3-A8 -A10-A13	0,850
1.STOCK	Top 10/ Wohnung	1,00	-A1-A7-A11	0,825
1.STOCK	Top 11-12/ Wohnung	1,00	-A2-A8	0,900
2.STOCK	Top 13-14/19/ Wohnung	1,00	-A4-A5+Z1	0,950
3.STOCK	Top 13-14/19/ Wohnung	1,00	-A3-A6+Z1	0,900
2.STOCK	Top 15/ Wohnung	1,00	-A3-A5-A8 -A10-A12	0,750
2.STOCK	Top 16/ Wohnung	1,00	-A1-A5-A7 -A10-A11	0,775
2.STOCK	Top 17-18/ Wohnung	1,00	-A2-A5-A8	0,875
3.STOCK	Top 20-22/ Wohnung	1,00	-A1-A6-A8	0,825
3.STOCK	Top 23/ Wohnung	1,00	-A1-A6-A7 -A10-A11-A13	0,725
3.STOCK	Top 24/ Wohnung	1,00	-A2-A6-A8	0,850

Ermittlung der Nutzwerte

Geschoß	Top Nr./ Bestands- gegenstand	Nutzfläche * NW pro m ²	Einzel- NW	Gerundeter Einzel-NW	Gesamt- NW
EG	Top 1-2/ Geschäftslokal	98,88*1,080	106,790	NW	107
EG	Gang-Wc Top 1-2	1,08*0,500	0,540	NW	1
KG	Einlagerungsraum 1	5,20*0,200	1,040	NW	1
KG	Einlagerungsraum 2	24,99*0,200	4,998	NW	5
DG	DB Top 1-2	29,32*0,400	11,728	NW	12
					126
EG	Top 3/ Geschäftslokal	37,93*1,080	40,964	NW	41
KG	Einlagerungsraum 3A	3,39*0,200	0,678	NW	1
KG	Einlagerungsraum 3B	9,31*0,200	1,862	NW	2
					44
EG	Top 4/ Geschäftslokal	28,25*1,080	30,510	NW	31
KG	Einlagerungsraum 4	3,99*0,200	0,798	NW	1
DG	DB Top 4	9,24*0,400	3,696	NW	4
					36
EG	Top 5-6/Geschäftslokal	51,18*1,200	61,416	NW	61
KG	Einlagerungsraum 5	3,99*0,200	0,798	NW	1
KG	Einlagerungsraum 6	4,18*0,200	0,836	NW	1
					63
1.STOCK	Top 7-8/ Wohnung	62,59*0,875	54,766	NW	55
KG	Einlag 7	3,52*0,200	0,704	NW	1
KG	Einlagerungsraum 8	3,52*0,200	0,704	NW	1
					57
1.STOCK	Top 9/ Wohnung	58,68*0,850	49,878	NW	50
KG	Einlagerungsraum 9	3,52*0,200	0,704	NW	1
					51
1.STOCK	Top 10/ Wohnung	36,58*0,825	30,178	NW	30
1.STOCK	Gang-Wc Top 10	1,08*0,500	0,540	NW	1
KG	Einlagerungsraum 10	3,99*0,200	0,798	NW	1
					32
1.STOCK	Top 11-12/ Wohnung	79,98*0,900	71,982	NW	72
1.STOCK	Gang-Wc Top 11-12	1,33*0,500	0,665	NW	1
KG	Einlagerungsraum 11	3,68*0,200	0,736	NW	1
KG	Einlagerungsraum 12	4,37*0,200	0,874	NW	1
					75

2.STOCK	Top 13-14/19/ Wohnung	64,18*0,950	60,971			
3.STOCK	Top 13-14/19/ Wohnung	32,55*0,900	<u>29,295</u>			
			90,266	NW	90	
2.STOCK	Gang-Wc Top 13-14/19	1,33*0,500	0,665	NW	1	
KG	Einlagerungsraum 13	4,83*0,200	0,966	NW	1	
KG	Einlagerungsraum 14	5,04*0,200	1,008	NW	1	
KG	Einlagerungsraum 19	8,82*0,200	1,764	NW	2	
DG	DB Top 13-14/19	30,79*0,400	12,316	NW	12	107
2.STOCK	Top 15/ Wohnung	61,20*0,750	45,900	NW	46	
KG	Einlagerungsraum 15	5,22*0,200	1,044	NW	1	
DG	DB Top 15	9,24*0,400	3,696	NW	4	51
2.STOCK	Top 16/ Wohnung	37,24*0,775	28,861	NW	29	
2.STOCK	Gang-Wc Top 16	1,08*0,500	0,540	NW	1	
KG	Einlagerungsraum 16	5,46*0,200	1,092	NW	1	
DG	DB Top 16	6,79*0,400	2,716	NW	3	34
2.STOCK	Top 17-18/ Wohnung	80,86*0,875	70,752	NW	71	
KG	Einlagerungsraum 17	3,85*0,200	0,770	NW	1	
KG	Einlagerungsraum 18	5,23*0,200	1,046	NW	1	73
3.STOCK	Top 20-22/ Wohnung	126,08*0,825	104,016	NW	104	
3.STOCK	Gang-Wc Top 20-22	1,33*0,500	0,665	NW	1	
3.STOCK	Gang-Wc Top2 0-22	1,08*0,500	0,540	NW	1	
KG	Einlagerungsraum 20	7,00*0,200	1,400	NW	1	
KG	Einlagerungsraum 21	7,00*0,200	1,400	NW	1	
KG	Einlagerungsraum 22	5,25*0,200	1,050	NW	1	
DG	DB Top 20-22	138,56*0,400	55,424	NW	55	164
3.STOCK	Top 23/ Wohnung	35,41*0,725	25,672	NW	26	
KG	Einlagerungsraum 23	3,36*0,200	0,672	NW	1	
DG	DB Top 23	16,20*0,400	6,480	NW	6	33
3.STOCK	Top 24/ Wohnung	40,80*0,850	34,680	NW	35	
3.STOCK	Gang-Wc Top 24	1,08*0,500	0,540	NW	1	
KG	Einlagerungsraum 24	5,13*0,200	1,026	NW	1	
DG	DB Top 24	9,24*0,400	3,696	NW	4	41

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:

987

Abs.: Arigho Immobilien OG, Rechte Wienzeile 131/4, 1050 Wien

Firma
Graff Immobilien KG
Wolfganggasse 26
1120 Wien

Wien, 01.01.2022

VORSCHREIBUNG für 01/2022

Nutzungsobjekt: Objekt 39, 1120 Wien , Wolfganggasse 26 / Steinbauerg. 21 / Top 01-02

Zahlungsreferenz: 939123456013
Kundennummer: 39E01

Gültig ab: 01.01.2022
UID-Nr. Rg-Austeller: ATU58591009

Rechnungsaussteller: WEG Wolfganggasse 26
Rechnung für: Graff Immobilien KG
Rechnungsnummer: 411

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die monatliche Vorschreibung für oben genanntes Nutzungsobjekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	Ust-Satz	Ust-Betrag	BRUTTO
Bewirtschaftungskosten	221,81	20,00 %	44,36	266,17
Kreditbeitrag	81,64	0,00 %	0,00	81,64
Rücklage	126,00	0,00 %	0,00	126,00
Gesamtsumme	€ 429,45		€ 44,36	€ 473,81

Wir bitten Sie die Zahlung bis längstens **5.ten** des jeweiligen Monats durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung - ARIGHO Immobilien OG

WEG Wolfganggasse 26/Steint

WEG Wolfganggasse 26/Steinbauerg.21 CreditorID:AT48ZZZ00000005571

AT261400007210036371

AT261400007210036371

BAWAATWW

BAWAATWW
939123456013

473,81

473,81

Vorschreibung 01/2022; 1120 Wien;
Wolfganggasse 26 / Steinbauerg. 21, Top 01-02
Bei Telebanking bitte 939123456013 im
Kundendatenfeld eintragen

Vorschreibung 01/2022
1120 Wien
Wolfganggasse 26 / Steinbaue
Top 01-02

Graff Immobilien KG

Abs.: Arigho Immobilien OG, Rechte Wienzeile 131/4, 1050 Wien

Firma
Graff Immobilien KG
Wolfganggasse 26/1-2
1120 Wien

Wien, 01.01.2022

VORSCHREIBUNG für 01/2022

Nutzungsobjekt: Objekt 39, 1120 Wien , Wolfganggasse 26 / Steinbauerg. 21 / Top 04

Zahlungsreferenz: 939123456048
Kundennummer: 39E04

Gültig ab: 01.01.2022
UID-Nr. Rg-Austeller: ATU58591009

Rechnungsaussteller: WEG Wolfganggasse 26
Rechnung für: Graff Immobilien KG
Rechnungsnummer: 412

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die monatliche Vorschreibung für oben genanntes Nutzungsobjekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	Ust-Satz	Ust-Betrag	BRUTTO
Bewirtschaftungskosten	62,69	20,00 %	12,54	75,23
Kreditbeitrag	23,33	0,00 %	0,00	23,33
Rücklage	36,00	0,00 %	0,00	36,00
Gesamtsumme	€ 122,02		€ 12,54	€ 134,56

Wir bitten Sie die Zahlung bis längstens **5.ten** des jeweiligen Monats durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung - ARIGHO Immobilien OG

WEG Wolfganggasse 26/Steint

WEG Wolfganggasse 26/Steinbauerg.21 CreditorID:AT48ZZZ00000005571

AT261400007210036371

AT261400007210036371

BAAWATWW

BAAWATWW
939123456048

134,56

134,56

Vorschreibung 01/2022; 1120 Wien;
Wolfganggasse 26 / Steinbauerg. 21, Top 04
Bei Telebanking bitte 939123456048 im
Kundendatenfeld eintragen

Vorschreibung 01/2022
1120 Wien
Wolfganggasse 26 / Steinbaue
Top 04

Graff Immobilien KG

00000013456< 30+

Abs.: Arigho Immobilien OG, Rechte Wienzeile 131/4, 1050 Wien

Firma
Graff Immobilien KG
Wolfganggasse 26/1-2
1120 Wien

Wien, 01.01.2022

VORSCHREIBUNG für 01/2022

Nutzungsobjekt: Objekt 39, 1120 Wien , Wolfganggasse 26 / Steinbauerg. 21 / Top 05-06

Zahlungsreferenz: 939123456056
Kundennummer: 39E04

Gültig ab: 01.01.2022
UID-Nr. Rg-Austeller: ATU58591009

Rechnungsaussteller: WEG Wolfganggasse 26
Rechnung für: Graff Immobilien KG
Rechnungsnummer: 413

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die monatliche Vorschreibung für oben genanntes Nutzungsobjekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	Ust-Satz	Ust-Betrag	BRUTTO
Bewirtschaftungskosten	113,57	20,00 %	22,71	136,28
Kreditbeitrag	40,82	0,00 %	0,00	40,82
Rücklage	63,00	0,00 %	0,00	63,00
Gesamtsumme	€ 217,39		€ 22,71	€ 240,10

Wir bitten Sie die Zahlung bis längstens **5.ten** des jeweiligen Monats durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung - ARIGHO Immobilien OG

WEG Wolfganggasse 26/Steint

WEG Wolfganggasse 26/Steinbauerg.21 CreditorID:AT48ZZZ00000005571

AT261400007210036371

AT261400007210036371

BAWAATWW

BAWAATWW
939123456056

240,10

240,10

Vorschreibung 01/2022; 1120 Wien;
Wolfganggasse 26 / Steinbauerg. 21, Top 05-06
Bei Telebanking bitte 939123456056 im
Kundendatenfeld eintragen

Vorschreibung 01/2022
1120 Wien
Wolfganggasse 26 / Steinbaue
Top 05-06

Graff Immobilien KG

Abs.: Arigho Immobilien OG, Rechte Wienzeile 131/4, 1050 Wien

Firma
Graff Immobilien KG
Wolfganggasse 26/1-2
1120 Wien

Wien, 01.01.2022

VORSCHREIBUNG für 01/2022

Nutzungsobjekt: Objekt 39, 1120 Wien , Wolfganggasse 26 / Steinbauerg. 21 / Top 09

Zahlungsreferenz: 939123456097
Kundennummer: 39E04

Gültig ab: 01.01.2022
UID-Nr. Rg-Austeller: ATU58591009

Rechnungsaussteller: WEG Wolfganggasse 26
Rechnung für: Graff Immobilien KG
Rechnungsnummer: 414

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die monatliche Vorschreibung für oben genanntes Nutzungsobjekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	Ust-Satz	Ust-Betrag	BRUTTO
Bewirtschaftungskosten	130,21	10,00 %	13,02	143,23
Kreditbeitrag	33,04	0,00 %	0,00	33,04
Rücklage	51,00	0,00 %	0,00	51,00
Gesamtsumme	€ 214,25		€ 13,02	€ 227,27

Wir bitten Sie die Zahlung bis längstens **5.ten** des jeweiligen Monats durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung - ARIGHO Immobilien OG

WEG Wolfganggasse 26/Steint

WEG Wolfganggasse 26/Steinbauerg.21 CreditorID:AT48ZZZ00000005571

AT261400007210036371

AT261400007210036371

BAWAATWW

BAWAATWW
939123456097

227,27

227,27

Vorschreibung 01/2022; 1120 Wien;
Wolfganggasse 26 / Steinbauerg. 21, Top 09
Bei Telebanking bitte 939123456097 im
Kundendatenfeld eintragen

Vorschreibung 01/2022
1120 Wien
Wolfganggasse 26 / Steinbaue
Top 09

Graff Immobilien KG

Abs.: Arigho Immobilien OG, Rechte Wienzeile 131/4, 1050 Wien

Firma
Graff Immobilien KG
Wolfganggasse 26/1-2
1120 Wien

Wien, 01.01.2022

VORSCHREIBUNG für 01/2022

Nutzungsobjekt: Objekt 39, 1120 Wien , Wolfganggasse 26 / Steinbauerg. 21 / Top 10

Zahlungsreferenz: 939123450105
Kundennummer: 39E04

Gültig ab: 01.01.2022
UID-Nr. Rg-Austeller: ATU58591009

Rechnungsaussteller: WEG Wolfganggasse 26
Rechnung für: Graff Immobilien KG
Rechnungsnummer: 415

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die monatliche Vorschreibung für oben genanntes Nutzungsobjekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	Ust-Satz	Ust-Betrag	BRUTTO
Bewirtschaftungskosten	83,57	10,00 %	8,36	91,93
Kreditbeitrag	20,73	0,00 %	0,00	20,73
Rücklage	32,00	0,00 %	0,00	32,00
Gesamtsumme	€ 136,30		€ 8,36	€ 144,66

Wir bitten Sie die Zahlung bis längstens **5.ten** des jeweiligen Monats durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung - ARIGHO Immobilien OG

WEG Wolfganggasse 26/Steint

WEG Wolfganggasse 26/Steinbauerg.21 CreditorID:AT48ZZZ00000005571

AT261400007210036371

AT261400007210036371

BAWAATWW

BAWAATWW
939123450105

144,66

144,66

Vorschreibung 01/2022; 1120 Wien;
Wolfganggasse 26 / Steinbauerg. 21, Top 10
Bei Telebanking bitte 939123450105 im
Kundendatenfeld eintragen

Vorschreibung 01/2022
1120 Wien
Wolfganggasse 26 / Steinbaue
Top 10

Graff Immobilien KG

00000014466< 30+

ABS: ARIGHO Immobilien OG, 1050 Wien, Rechte Wienzeile 131/4

Firma

Graff Immobilien KG
Wolfganggasse 26/1-2
A-1120 Wien

Wien, am 6.12.2021

1120 Wien, Wolfganggasse 26 / Steinbauergasse 21 Vorschau 2022 / Vorschreibungen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir wollen Ihnen in den folgenden Zeilen eine Vorausschau über die voraussichtlichen Kosten im Jahr 2022 geben. Gleichzeitig übersenden wir Ihnen die Vorschreibungen für das erste Halbjahr 2022, denen Sie den auf Ihre Wohnung entfallenden Anteil entnehmen können.

Hier die Kostenvorausschau im Detail:

1. allgemeine Bewirtschaftungskosten:

Wie sie verschiedenen Medien sicherlich bereits entnommen haben, ist die durchschnittliche Teuerungsrate (Inflationsrate) im Jahr 2021 deutlich angestiegen und liegt derzeit bei ca. 3,3%. Viele Verträge der Eigentümergemeinschaft und die damit verbundenen Kosten sind an diesen Verbraucherpreisindex gebunden.

Zusätzlich werden die Gebühren der Stadt Wien für Müll und Wasser / Abwasser ab Jänner 2022 um über 5 % angehoben und ist aufgrund des für die Gebäudeversicherung maßgeblichen „Baukostenindex für den Wohnhaus und Siedlungsbau“ in diesem Bereich ebenfalls mit einem Anstieg der Versicherungsprämie in Höhe von ca. 8,5 % zu rechnen. Dennoch sind wir zuversichtlich, dass eine Anhebung der Bewirtschaftungskostenvorschreibung um +3,5 % ausreichen wird um bei gleichem Verbrauch (Wasser, Energie, ...) eine annähernd ausgeglichene Abrechnung für das Jahr 2022 erstellen zu können.

Gesamtaufwand Bewirtschaftungskosten 2013	€	18.659,46
Gesamtaufwand Bewirtschaftungskosten 2014	€	20.704,50
Gesamtaufwand Bewirtschaftungskosten 2015	€	22.001,86
Gesamtaufwand Bewirtschaftungskosten 2016	€	22.814,52
Gesamtaufwand Bewirtschaftungskosten 2017	€	22.439,70
Gesamtaufwand Bewirtschaftungskosten 2018	€	22.698,78
Gesamtaufwand Bewirtschaftungskosten 2019	€	22.875,19
Gesamtaufwand Bewirtschaftungskosten 2020	€	23.698,61
voraussichtliche Gesamterfordernis 2021	€	24.700,00
voraussichtliche Gesamterfordernis 2022	€	25.100,00

Akonto- Betrag ab 07/2021 – monatlich	€	2.019,09
Akonto- Betrag ab 01.01.2022 – monatlich	+3,5 %	€ 2.089,77
Akonto- Betrag Jahr 2022-gesamt	€	25.077,24

2. Rücklage

Reparaturen bzw. Investitionen werden – mit Ausnahme bei Fällen von Gefahr in Verzug – im Einvernehmen mit der Eigentümergemeinschaft festgesetzt und durchgeführt.

Die wirtschaftliche Erhaltung der Liegenschaft setzt eine langfristige Planung der notwendigen Erhaltungsarbeiten voraus. Gemäß Eigentümerversammlung wurde festgelegt, dass in den nächsten Jahren die folgenden Punkte angespart/finanziert und je nach wirtschaftlicher Lage erledigt werden sollen:

- Fassade straßenseitig
- Dachsanierung Rest

Die Höhe der realen Rücklage entnehmen Sie bitte der Einnahmen/Ausgabenrechnung, welche Ende Jänner online auf dem schwarzen Brett Ihrer Liegenschaft verfügbar sein wird.

Vorschreibung Rücklage 2021 – monatlich	€	987,00
Vorschreibung Rücklage ab 01.01.2022 – monatlich	0 %	€ 987,00

Die Jahresdotation der Rücklage beträgt somit derzeit € 11.844,00.

3. Vorschreibung Kreditrückzahlung

Der für die Sanierung des Hauses aufgenommene Kredit wird, sofern der anteilige Betrag nicht mittels Einmalzahlung erledigt worden ist mittels ½ jährlicher Raten getilgt. Die Zinsen sind vom 12-Monats Euribor abhängig. Aufgrund des derzeitigen Zinsniveaus wird eine Erhöhung dieser Vorschreibung nicht notwendig sein.

voraussichtliche Gesamterfordernis 2021	€	2.900,00
voraussichtliche Gesamterfordernis 2022	€	2.900,00

Kredit Akonto- Betrag 2021 – monatlich	€	265,00
Kredit Akonto- Betrag ab 01.01.2022 p.m.	€	265,00

Wir wünschen allen Wohnungseigentümern und Bewohner eine besinnliche Adventszeit, ein gesegnetes Weihnachtsfest und ein glückliches und erfolgreiches Jahr 2022, stehen Ihnen natürlich auch an den Werktagen zwischen den Feiertagen zu unseren Bürozeiten zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

ARIGHO Immobilien OG

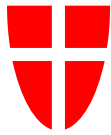

Thomas Ivantschitz


Katharina Ivantschitz


Klaus Hetsch

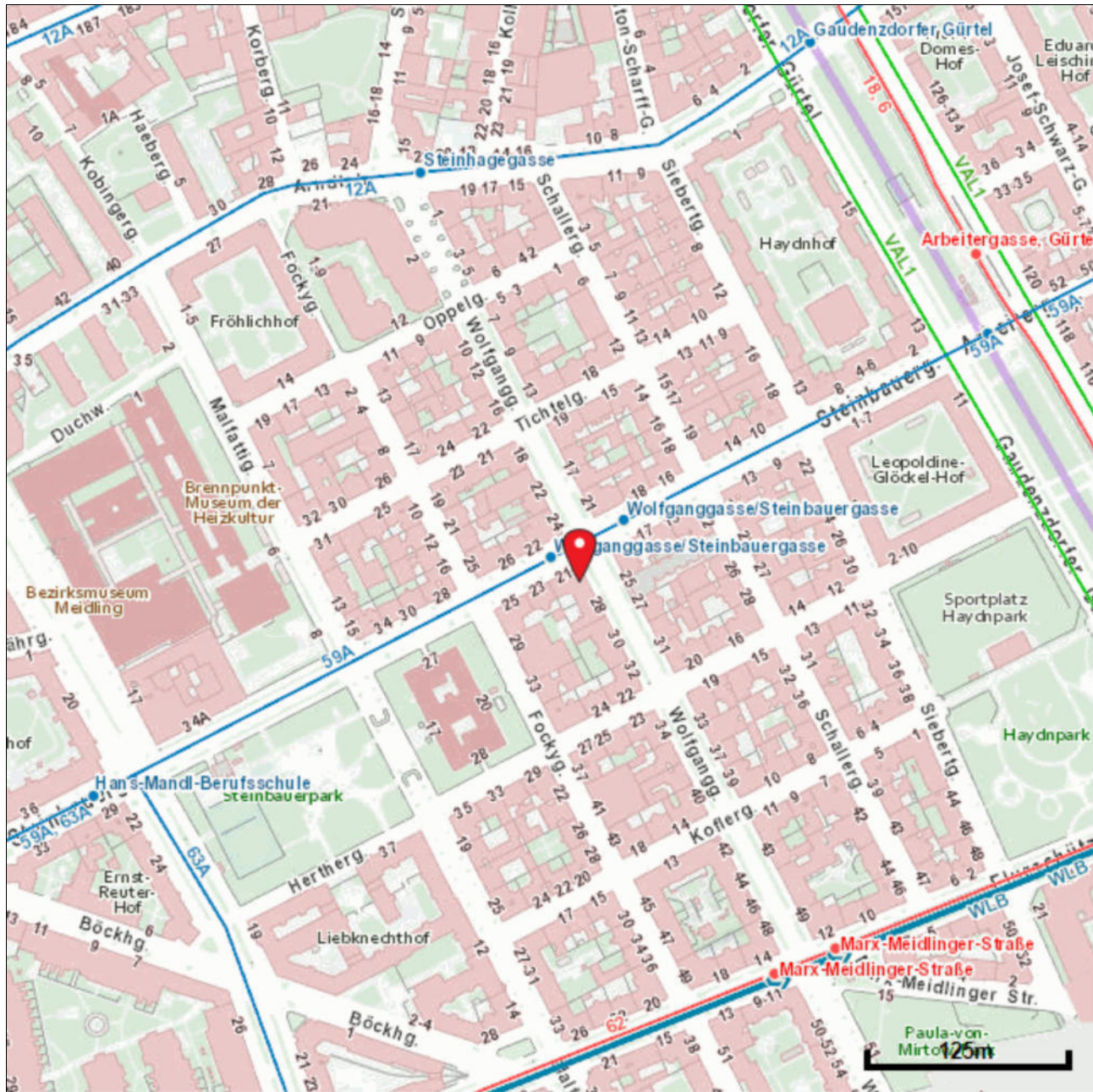
Beilagen: Vorschreibungen

P.S.: Wir verzichten bewusst auf das Versenden von Weihnachtsschreiben auf teurem Briefpapier oder auf Weihnachtsgeschenke für Vertragspartner und Eigentümer und spenden stattdessen für die „St. Anna Kinderkrebsforschung“, da wir der Meinung sind, dass man dieses Geld sinnvoll für hilfsbedürftige Menschen verwenden kann.



Stadtplan Wien

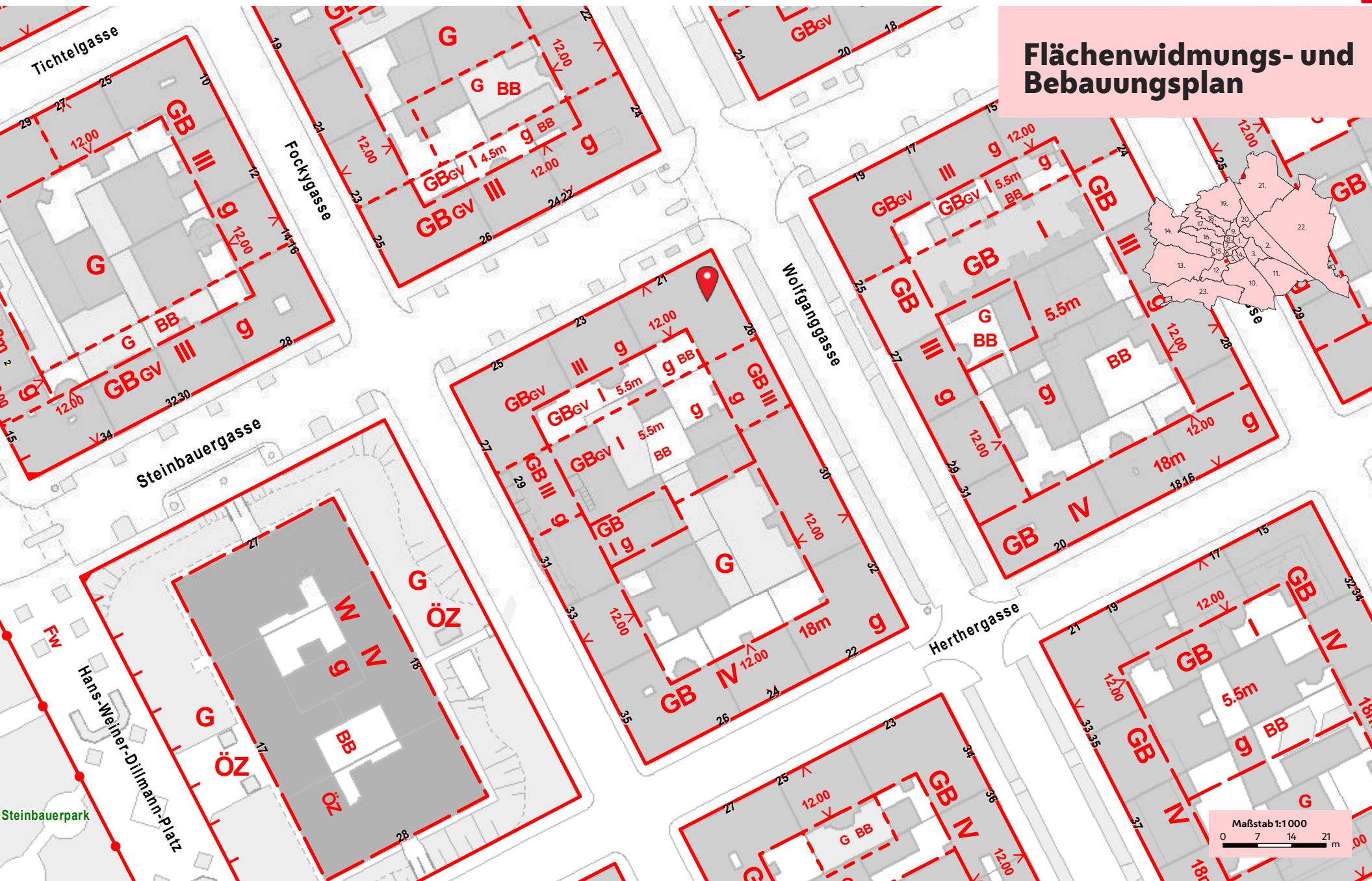
Wolfganggasse 26, 12. Bezirk



<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Unverkäufliches Dienstexemplar!

M A G I S T R A T D E R S T A D T W I E N
MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd

Plandokument 7093

Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 3. Juni 1998,
Pr. Zl. 178 GPZ/1998, den folgenden Beschluß gefaßt:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes
für das im Antragsplan Nr. 7093 mit der rot strichpunktierten Linie
umschriebene Gebiet zwischen

Arndtstraße, Gaudenzdorfer Gürtel (bis Bezirksgrenze),
Flurschützstraße, Längenfeldgasse
im 12. Bezirk, Kat.G. Meidling

werden unter Anwendung des §1 der BO für Wien folgende Bestimmungen
getroffen:

I.

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan verliert
seine weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt. Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende "Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan" (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. September 1996 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit.c der BO für Wien wird bestimmt:
Ab einer Straßenbreite von 10,00 m sind entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,00 m Breite herzustellen.

- In den Verkehrsflächen Längenfeldgasse, Flurschützstraße, Arndtstraße, Siebertgasse ist Vorsorge zu treffen, daß die Pflanzung bzw. der Erhalt von mindestens einer, in der Wolfganggasse, Steinbauergasse, Malfattigasse, Böckhgasse von zwei Baumreihen möglich ist.

3. Gemäß § 5(4) der BO für Wien wird bestimmt:

3.1 Für das gesamte Plangebiet gültige Bestimmungen:

- 3.1.1 An den Gebäudefronten, die unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, wird die Errichtung von Erkern und vorragenden Loggien untersagt. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Gestaltung dienen, sind bei Straßenbreiten von 16,0 m und weniger bis zu einer Ausladung von 0,6 m, bei Straßenbreiten über 16,0 m bis zu einer Ausladung von 0,8 m zulässig.
- 3.1.2 Gebäude dürfen mit max. einem Dachgeschoß errichtet werden.
- 3.1.3 Die Errichtung von Staffelgeschoßen an den zu den Baulinien orientierten Schauseiten der Gebäude ist untersagt (ausgenommen BB4).
- 3.1.4 Nebengebäude dürfen bis zu einer bebauten Gesamtfläche von höchstens 15m² je Bauplatz errichtet werden. Flachdächer von Nebengebäuden sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen.
- 3.1.5 Nicht bebaute, aber bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten. Davon ausgenommen sind betrieblich benötigte Rangier- und Zufahrtsflächen.
- 3.1.6 In jenen Bereichen, für die die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben ist, müssen bei der Errichtung von unterirdischen Baulichkeiten Vorkehrungen getroffen werden, daß ausreichende Erdkerne für das Pflanzen bzw. den Erhalt von Bäumen geschaffen bzw. erhalten werden.
- 3.1.7 Einfriedungen dürfen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen 1,5m nicht überragen und ab 0,5 m Höhe den freien Durchblick nicht behindern.

3.2. Für Teilbereiche des Plangebietes gültige Bestimmungen:

- 3.2.1 Auf den mit BB1 bezeichneten, gärtnerisch auszugestaltenden Flächen ist die Errichtung von unterirdischen Baulichkeiten nicht zulässig.
- 3.2.2 Auf den mit BB2 bezeichneten Flächen sind die Gebäude mit Flachdächern zu errichten. Mindestens 75% der Dachflächen sind nach dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen und im übrigen als begehbare Dachterrassen auszubilden.
- 3.2.3 Auf den mit BB3 bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
- 3.2.4 Auf den mit BB4 bezeichneten Flächen ist die Errichtung von Staffelgeschoßen zulässig.
- 3.2.5 Auf der mit BB5 bezeichneten Fläche ist die Errichtung von Wohnungen mit Ausnahme von max. 2 Wohnungen pro Bauplatz für die Betriebsaufsicht nicht zulässig.
- 3.2.6 In den mit BB6 bezeichneten Bereichen ist die Errichtung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin untersagt.
- 3.2.7 Auf den mit BB7 bezeichneten Flächen ist die Errichtung von Freiluftanlagen für Sport- und Spielzwecke zulässig.
- 3.2.8 Auf den mit BB8 bezeichneten Flächen ist die Errichtung von Bauten, die für die Benützung und Erhaltung der Sportanlage erforderlich sind, mit einer max. Gebäudehöhe von 9,0 m zulässig.
- 3.2.9 In dem mit BB9 bezeichneten Bereich ist die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen mit einer max. Höhe von 5,0 m zulässig.
- 3.2.10 In dem mit BB11 bezeichneten Bereich ist die Errichtung von für den Betrieb einer Tiefgarage aus Sicherheitsgründen unbedingt erforderlichen Baulichkeiten für Fluchtwege und Brandrauchentlüftungen zulässig.
- 3.2.11 Auf der mit BB12 bezeichneten Fläche ist die Errichtung eines Gebäudes, das für die Benützung und Erhaltung der Sportanlage erforderlich ist, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,5 m zulässig.
- 3.2.12 Auf den mit P BB13 bezeichneten Bereichen ist die Errichtung von oberirdischen Baulichkeiten zur Einstellung von Kraftfahrzeugen nicht zulässig.

3.2.13 In den Bereichen A-B und A-C ist ein öffentlicher Durchgang in einer lichten Breite und mit einer Höhe von mindestens 3,0 m freizuhalten und zu dulden.

3.2.14 Auf den mit öDg bezeichneten Flächen sind öffentliche Durchgänge in einer lichten Breite von mindestens 3,0 m bzw. mit der im Plan kotierten Breite und mit einer Höhe von mindestens 3,0 m freizuhalten und zu dulden.

4. Gemäß § 5 (7) der BO für Wien wird bestimmt:

4.1. In dem mit BB10 bezeichneten Bereich werden Widmungen in zwei Räumen ausgewiesen, wobei der bis 30,9 m über Wiener Null reichende Raum als Bauland - Gemischtes Baugebiet festgesetzt wird, der einer Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten ist. Der Raum darüber wird als Grünland - Erholungsgebiet/Spiel- und Sportplatz, Grundfläche für öffentliche Zwecke festgesetzt und bestimmt, daß unter Berücksichtigung der angrenzenden Verkehrsflächen eine den Regeln der Gartenbautechnik entsprechende Erdschüttung von mindestens 0,6 m zur Pflanzung eines Sportrasens sowie von begleitenden Sträuchern aufgebracht werden kann.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. W. Vokaun
Senatsrat

EINREICHPLAN

ÜBER BAULICHE ABÄNDERUNGEN
IM HAUSE:

WOLFGANGGASSE 26, STEINBAUERGASSE 21
1120 WIEN

EZ 2131

GST. NR 1197

KAT. GEM.

MEIDLING

PLANINHALT:

Grundrisse
Detail M.1:10

M. 1:100

PARIE

A

B

C

PLAN NR:

BAUWERBER u. GRUNDEIGENTÜMER

Maß Josef
Weiß Hermine
Susanna Riolo

[Signature]
HALTER TOPULORU

BAUFÜHRER

Robert Fichler

Gebäude- und Wohnungsanierungs-
GmbH.
1120 Wien, Wallergasse 17/2-3
Tel.: 817 61 61 Fax: 817 61 69



Leopoldo Maria

Maria Gabriella Kinneres
Ulrich Jakob Kinneres

Domus

Immobilienbesitz GmbH
1120 Wien, Kreuzmühlengasse 17/8

[Signature] R. Hall-Klapic

PLANVERFASSER

ING. LEOPOLD KATZENSTEINER
BAUMEISTER

1120 WIEN, SCHÖNBRUNNERSTR. 293/10/4
TEL. 0222/815 36 93 - 815 41 77

BAUBEHÖRDE

Magistrat der Stadt Wien

Magistratsabteilung 37

Baupolizei

Hierauf bezieht sich der Bescheid

MA 37/12-WOLFGANGGASSE 26/BSM/33

17. März 2000

Wien,

Für den Abteilungsleiter:



[Signature]
Dipl.-Ing. Stejskal
Stadtbaurat

DATUM

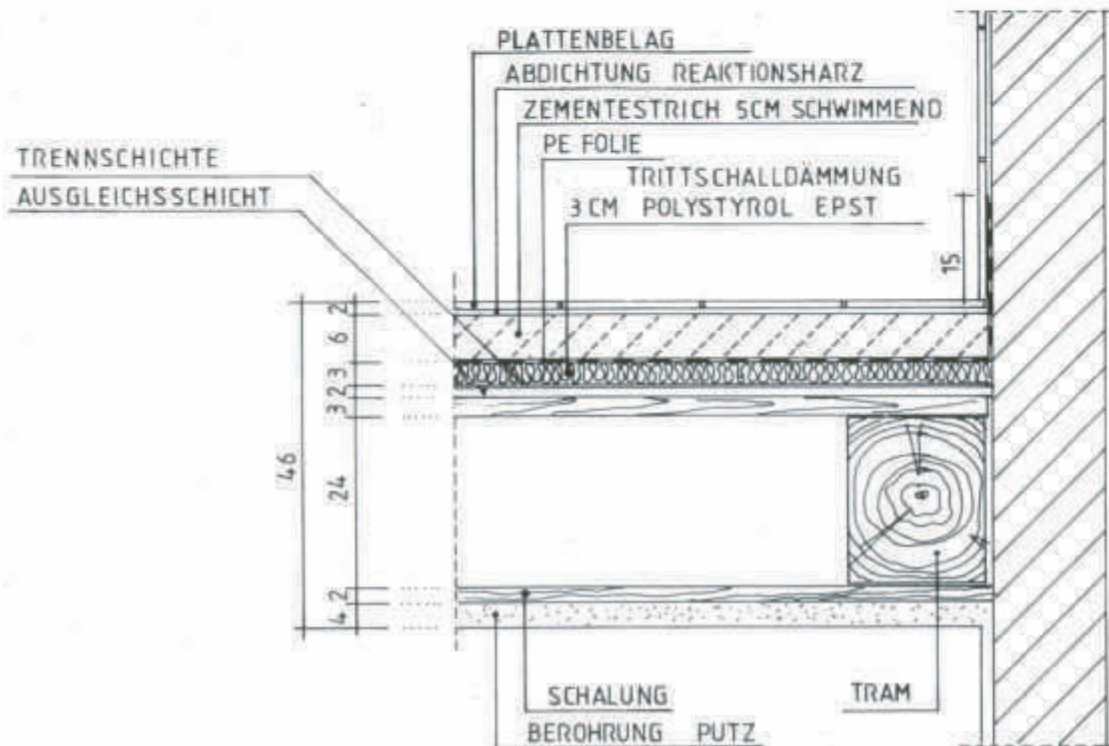
SEPTEMBER

1999

WIEN

DETAIL M. 1:10

BAD und WC



LEGENDE :

- BESTAND
- ABRUCH
- NEU, MWK
- GIPSKARTON

1 Wohnungswand zum Gang

	d (m)=
2*GKF 1,5 cm	0,030
C-Profil 7,5 cm dazw. TEL WDF	0,075
GKF 1,5 cm	0,015
C-Profil 7,5 cm dazw. TEL WDF	0,075
2*GKF 1,5 cm	0,030

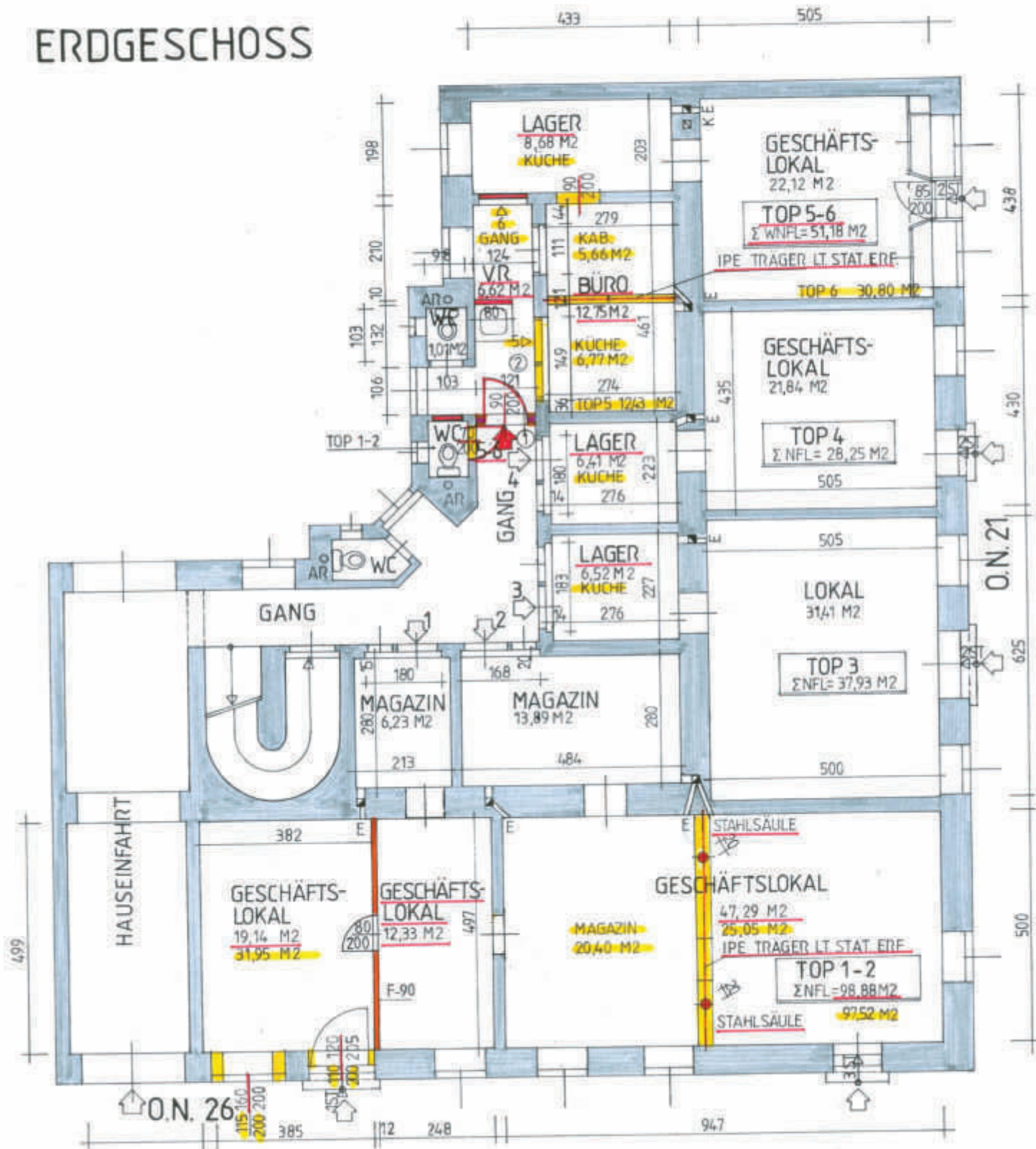
2 Fußboden im ehemaligen Gangbereich

D.A. Dachbodenanteil

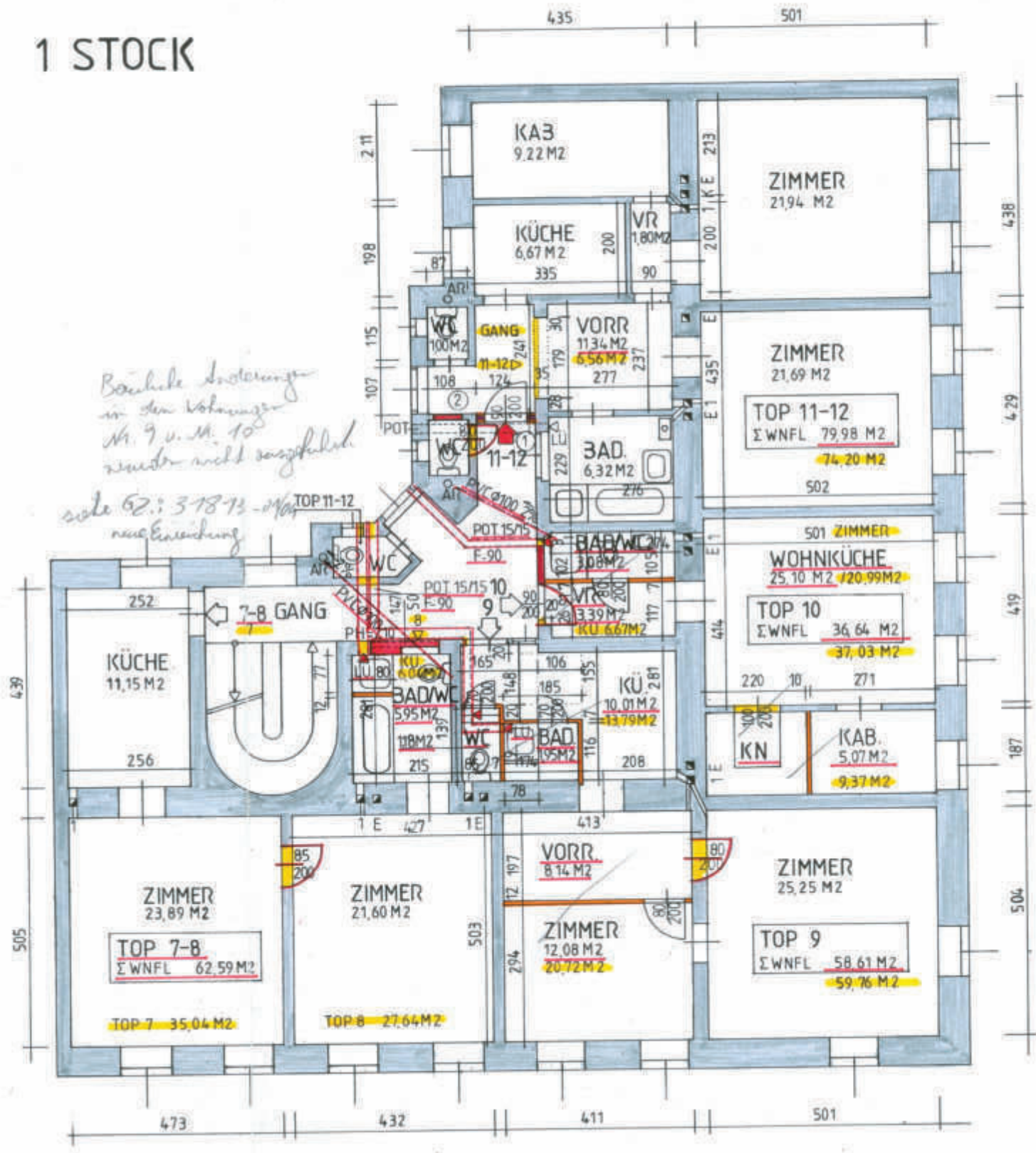
(fiktive Dachbodeneinteilung,
ohne bauliche Maßnahmen)

	d (m)=
Belag	0,010
Estrich	0,060
PAE - Folie	
TDPS 55/50	0,050
Holzdecke (Doppelbaum)	0,230
GMIP	0,020

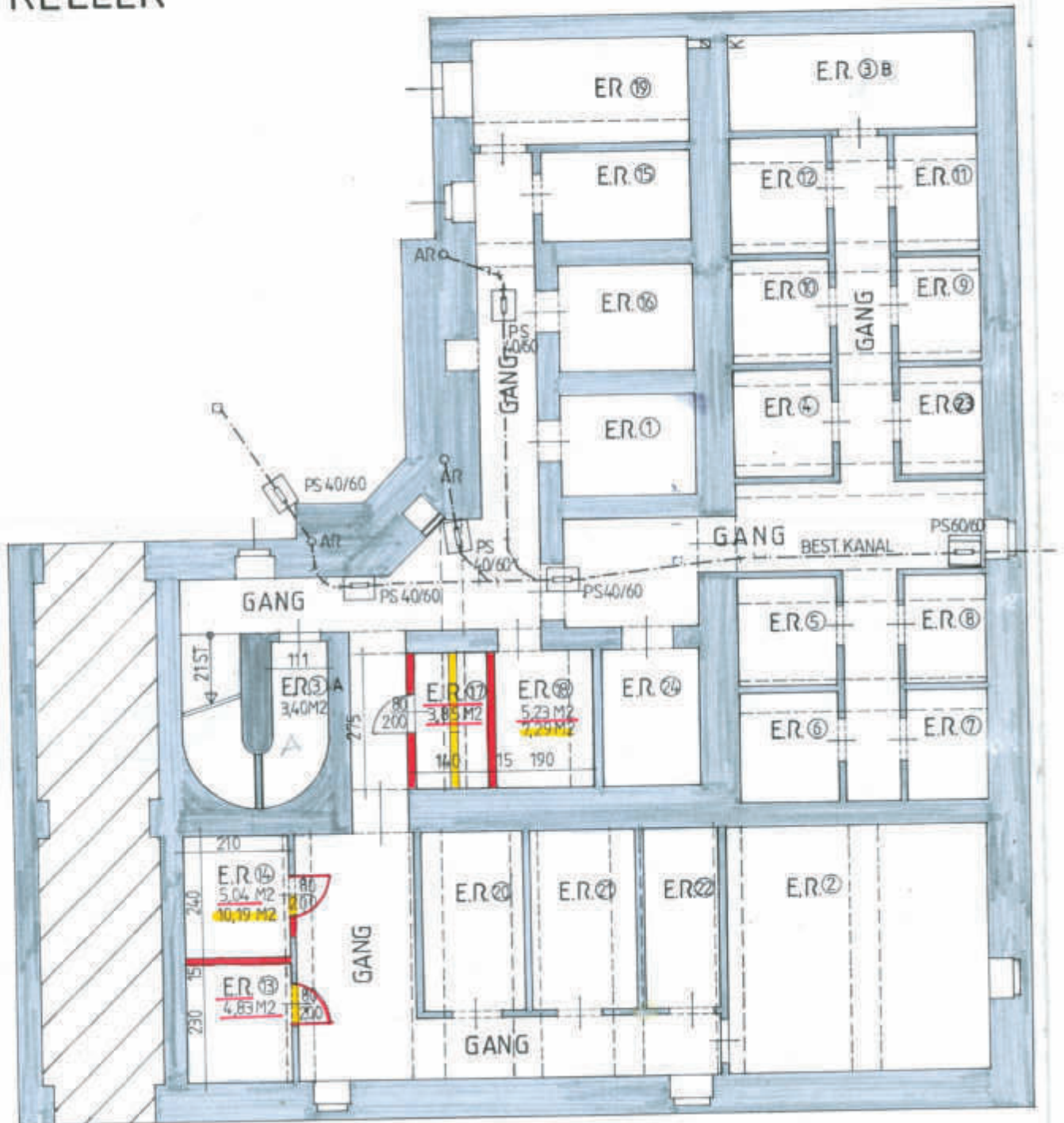
ERDGESCHOSS



1 STOCK



KELLER



DACHBODEN



MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37

Baupolizei

Außenstelle für den 12. Bezirk

Schönbrunner Straße 259, 3. Stock

A - 1120 Wien

DVR: 0000191 Fax: 81134 99 12500 Tel.: 81134 12500

e-mail: post@m37.magwien.gv.at

Robert Pichler

Gebäude- und Wohnungsmanagementsges.

m.b.H.

1120 Wien, Kollergasse 17/2-3

Tel.: 817 61 61 Fax: 817 61 69

31. 10. 2000

AW-5

EZ

MA 37/12-Wolfganggasse 26/39~~4~~1/99

Wien, 17.3.2000

12. Bezirk, Wolfganggasse ONr. 26

EZ 2131 der Kat. Gem. Meidling

Bauliche Änderungen

Baubewilligung

B E S C H E I D

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 68 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Erdgeschoss werden die Raumeinteilung des Geschäftslokals TOP 1-2 geändert, die Einheiten TOP 5 und TOP 6 unter Einbeziehung eines Gangteiles zusammengelegt, sowie diverse Umwidmungen vorgenommen. Im 1. Stock werden die Wohnungen TOP 11 und TOP 12 unter Einbeziehung eines Gangteiles, sowie die Wohnungen TOP 7 und TOP 8 zusammengelegt und die Wohnungen TOP 9 und TOP 10 adaptiert. Im 2. Stock werden die Wohnungen TOP 17 und TOP 18 unter Einbeziehung eines Gangteiles zusammengelegt und die Wohnungen TOP 15 und TOP 16 adaptiert. Im 3. Stock werden die Wohnungen TOP 20, TOP 21 und TOP 22 zusammengelegt, die Wohnungen TOP 13-14-19 und die Wohnung TOP 24 werden adaptiert.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124, Abs. 1 BO der Baubehörde der Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat gemäß § 65 BO die genehmigten Pläne und statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen zu unterfertigen. ✓
- 2.) Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Außenstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen. ✓
- 3.) Auf die Bestellung eines/r Prüfengeieurs/in und auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO verzichtet.
- 4.) Der Fußboden in Naßräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen. Bei vorliegen von Holzdecken ist eine den Bestimmungen der ÖNORM B 2209 entsprechende, an den Wänden mindestens 15 cm hochzuführende Feuchtigkeitsisolierung vorzusehen.
- 5.) Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen der ÖNORMen B 2501 auszuführen. Kanalrohre aus Kunststoff u.ä. dürfen nur im Rahmen der von der MA 35 herausgegebenen und im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlichten gültigen Zulassungen verwendet werden.

Einlegen

EZ 2131

KG Leutling

BEWILLIGUNGSBOGEN

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

MA 37/12 - Wolfganggasse 26 / 03911-2199

Fertigstellungsanzeige zu MA 37/12 - Wolfganggasse 26 / 3911/99

MA 37/

MA 37/

Belege :

	nicht erford.	liegt vor	nachgereicht am:
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in bzw. Erklärung des/r Bauführers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Ausführungsplan entspr. dem bewilligten Stand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Überprüfungsberichte des/der Prüfengeuers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Konstruktionspläne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Rauch- und Abgasfänge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube mit Ausführungsplan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gesetzliche Erfordernisse:

	nicht erford.	erfüllt	nicht erfüllt
- Gehsteigerstellung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ä.A. → Auftrag
- Abteilung grundbücherlich durchgeführt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mitteilung an MA 64 zwecks weiterer Veranlassung, Abschrift an MA 41

Fertigstellungsanzeige

Unvollständig belegt - Mitteilung erfolgt am:

Nachreichung

erfolgte am:

Vollständig und richtig belegt

Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

- | | | |
|---|--|--|
| → Baustatistik überarbeitet und abgespeichert | <input type="checkbox"/> JA | <input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich |
| → ONr. bekanntgegeben | <input checked="" type="checkbox"/> JA | <input type="checkbox"/> NEIN → Ä.A. |
| → Kanalplan an MA 14-GDV | <input type="checkbox"/> JA | <input checked="" type="checkbox"/> NICHT ERFORDERLICH |
| → KEG vorzuschreiben | <input checked="" type="checkbox"/> NEIN | <input type="checkbox"/> JA → Ä.A. |
| → Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben | <input checked="" type="checkbox"/> NEIN | <input type="checkbox"/> JA → Ä.A. |
| → Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes | <input checked="" type="checkbox"/> NEIN | <input type="checkbox"/> JA → protokollieren u. Kopie einlegen |

Der/Die Sachbearbeiter/in:

Für den Abteilungsleiter:

Datum 20.105

Dipl. Ing. Hinteregger
Oberstadtbaurat

EINREICHPLAN

PARIE:



M = 1:100

Für den Bad- und WC-Einbau in den Wohnungen Top 9 und 10 im 1.Stock
des Hauses 1120 Wien, Wolfganggasse 26

KG: Meidling

Gst.Nr.: 1197

EZ: 2131

Bauwerber:

RND - Betriebs- u. Haustechnik GmbH
Wolfganggasse 26
1120 Wien

RND Rohr Not Dienst Rund um die Uhr
Betriebs- u. Haustechnik GmbH
**Gas - Wasser - Heizung
Lüftung - Klima**
A- 1120 Wien, Wolfganggasse 26
Tel. 01/8178879 Fax: 01/8100319
FN. 364540p.

Grundbüchl.Eigentümer:

Graff Immobilien KG
Wolfganggasse 26
1120 Wien

Graff Immobilien KG
Rohr Not Dienst Rund um die Uhr
Betriebs- u. Haustechnik GmbH
**Gas - Wasser - Heizung
Lüftung - Klima**
A- 1120 Wien, Wolfganggasse 26
Tel. 01/8178879 Fax: 01/8100319
FN. 364540p.

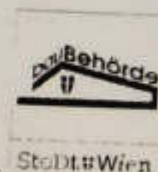
Planverfasser: Baumeister

Dipl. Ing. (FH) Manfred Jägersberger
1230 Wien, Rösslergasse 2/1/35
Tel.: +43(0)660 230 42 62

Fax: +43(1)924 53 62
Magistrat der Stadt Wien
bmi@jaegersberger.org
www.jaegersberger.org
**Magistratsabteilung 37
Baupolizei**

Bauführer: MA 37/12-21514-01/2012
Baumeister

Dieses Bauvorhaben gilt als gem. § 70 BO bewilligt.
Dipl. Ing. (FH) Manfred Jägersberger
1230 Wien, Rösslergasse 2/1/35
Tel.: +43(0)660 230 42 62
Fax: +43(1)924 53 62
www.jaegersberger.org
Für den Abteilungsleiter:
Dipl. Ing. Hinteregger
Oberstadtbaurat



Stadt#Wien



Behörde:

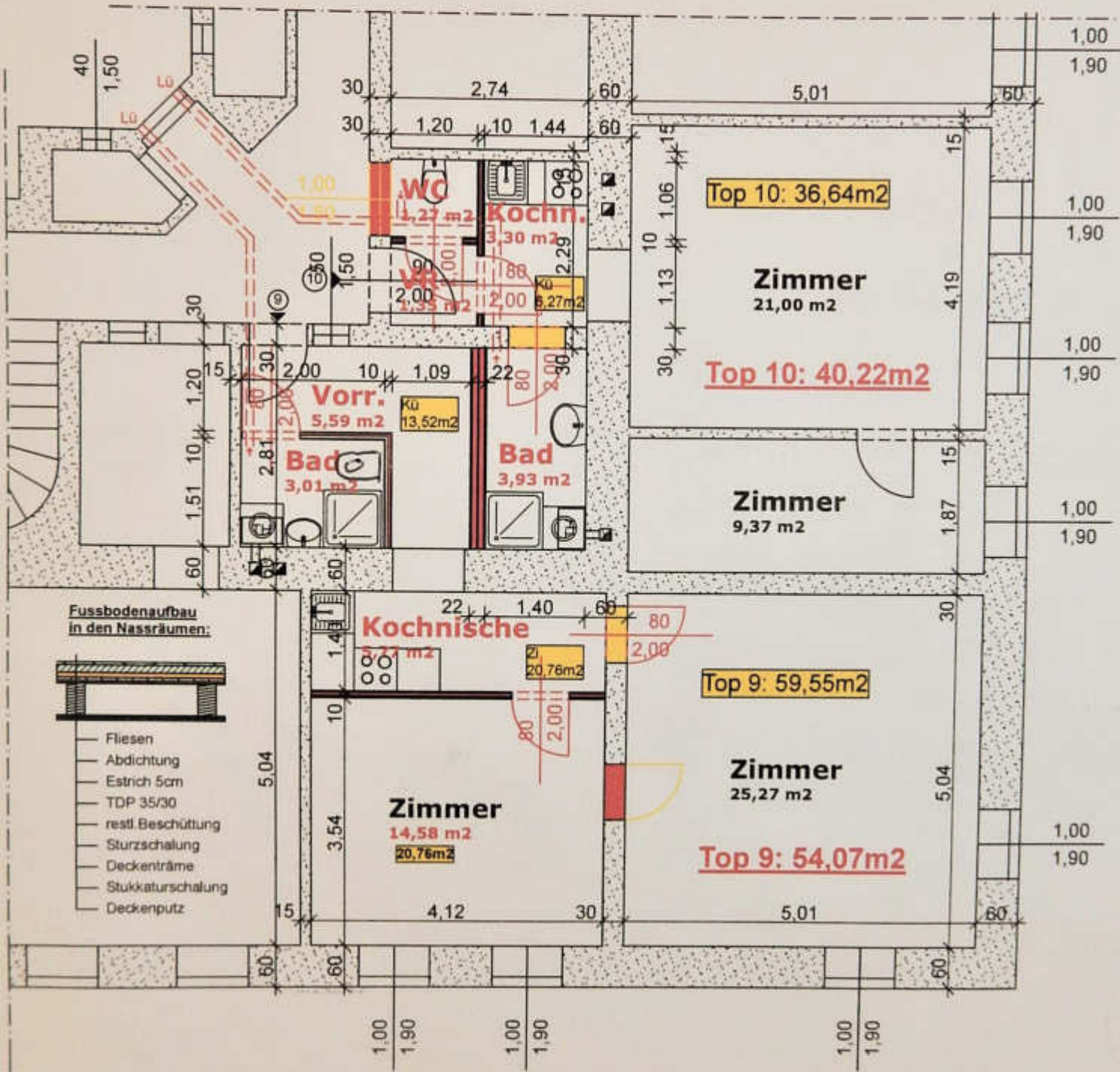
[Handwritten signature]



Baumeister
Dipl. Ing. (FH) Manfred Jägersberger
Rösslergasse 2/1/35
Tel.: +43 (0)660 230 42 62

Pl.Nr. WOL 26-EP
Pl.Datum: 15.05.2012

1.Stock:



Legende:

Zwischenwände

Gipskartonständerwände 10cm
in Nassräumen mit imprägnierten
Platten ausgeführt.

Abmauerungen im Bestand: Vollziegelmauerwerk

Lüftungsleitungen im Gangbereich EI90 verkleidet

Abbruch/Alt



Zwischenwände Gipskartonständerwände 10cm



Wohnungstrennwand Gipskartonständerwände 22cm



Abmauerungen Vollziegelmauerwerk/neu

Magistratsabteilung 37

Baupolizei für den 12., Bezirk

SPÄTTERBRÜCKE

4

1160 Wien

Bauansuchen

- gem. § 70 BO
- gem. § 70a BO
- gem. § 71 BO
- gem. § 61 BO
- gem. §§ 70+73 BO
- gem. § 62 BO

**Planwechsel
Bauanzeige**

Zutreffenden Antrag bitte ankreuzen!

Dem Bauansuchen werden folgende Beilagen
angeschlossen (siehe auch beil. Erläuterungen)

- 1 Baupläne (zweifach/dreifach)
- 2 Erklärung eines Ziviltechnikers / einer Ziviltechnikerin (gem. § 70a BO)
- 3 Grundbuchsabschrift
- 4 Vollmacht(en)
- 5 Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen (Plan und Bescheid)
- 6 Baubeschreibung
- 7a Nachweis der Erfüllung des erforderlichen Wärme- und Schallschutzes
- 7b Energieausweis (elektronische Übermittlung)
- 7c Erklärung zur Bauphysik
- 8a Bewilligung des Bauplatzes oder
- 8b Nachweis, dass ein Verfahren anhängig ist, sowie Abteilungsplan
- 9 Berechnung der Anliegerleistungen
- 10 Stellplatzberechnung
- 11a statische Vorbemessung einschließlich Fundierungskonzept oder
- 11b Gutachten über statische Geringfügigkeit
- 11c Ingenieurbefund
- 12 Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen (ab Baukl.III)
- 13 bei Betrieben, die unter die Seveso II - Richtlinien fallen: Unterlagen über die Risiken
- 14 Nachweis über die Verfügbarkeit der Löschwassermenge
- 15 Bestätigung betr. barrierefreies Planen und Bauen
- 16 Vidierung der MA 19
- 17 Vidierung der MA
- 18
- 19
- 20

BADEZITTELKLEINBAU
12., WOLFGANGASSE 26
2131 MEIDLING

RWD - BETRIEBS - U. HAUSTECHNIK GmbH
1120, WOLFGANGASSE 26

Baummeister
Dipl. Ing. (FH) Manfred Jägersberger
1230 Wien, Rösslergasse 2/1/35
Tel.: +43(0)660 230 42 62
Fax: +43(1)924 93 62
bmi@jaegersberger.org
www.jaegersberger.org

Falls in den beigefügten Zeilen nicht das Auslangen gefunden wird, ist ein Beiblatt zu verwenden.

RWD in der Notdienst rund um die Uhr - Betriebs-u. Haustechnik Gm
**Gas - Wasser - Heizung
Lüftung - Klima**
A-1120 Wien, Wolfganggasse 26
Tel. 01/8178879 Fax: 01/8100319
FN: 364540p

Wien, 04/06/12

Die grau hinterlegten Felder sind nicht vom/von der Antragsteller/in auszufüllen

Bei der Einreichung wurden folgende Bundesgebühren
und Verwaltungsabgaben entrichtet

_____ x 21,80 =	EUR _____
_____ x 14,30 =	EUR _____
_____ x 7,80 =	EUR _____
_____ x 3,90 =	EUR _____
Bundesgebühren:	EUR _____
Verwaltungsabgabe:	EUR _____

Eingangsvermerk der Behörde

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe West

Eing.: - 4. Juni 2012

MA37/12-
Zahl Big.

etbezellen
28.00

101

Einlegen Reg.,
Kopie mit 2 Plänen z. Konsens

EZ 2131
KG Miedling

BEARBEITUNGSBOGEN § 62

MA 37/12 - Wolfengasse 26/21514 - 01/12

Bauelanreichung:

Stlage / Stock / TNr.
Art d. Bauführung

1.09 / Top 9, Top 10

- Logglungsverglasung
- Badelbau
- baul. Änderung
- Wohnungszusammenlegung

Eingereicht am:

04.06.12

gleichz. Baubeginn angez.

- Bauanzeige vollständig belegt
- Bauanzeige unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag
Nachreichung erfolgt

Frist:

Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich

Bauanzeige vollständig belegt

Frühest möglicher Baubeginn:

04.06.12

Schutzzone

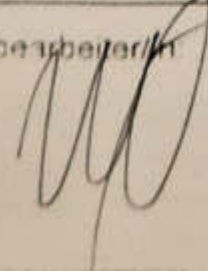
AV: 12.06.12

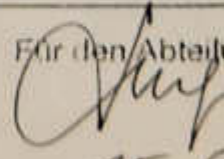
Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

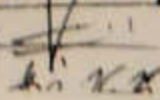
- Es liegt kein Untersagungsgrund vor. § 70 § 71
- Die Bauanzeige ist wegen Unvollständigkeit zurückzuweisen.
- Die Bauführung ist zu untersagen.
 - Baueinstellung erforderlich
 - Baueinstellung nicht erforderlich (noch kein Baubeginn)

EUR 28.- VA bereits entrichtet

EUR 28.- VA mit 3 Bezahlungen vorschreiben + vorgeschrieben am:

Dar/Die Sachbearbeiter/in


Für den Abteilungsleiter:

15.6.12

Friedrich Aufhäuser
(10060, TOP) 



Betreff:
12., Wolfganggasse 26

Gst.Nr. 1197/0 in
EZ 2131, Kat.Gem. Meidling

Gebietsgruppe West - Bauinspektion
Spetterbrücke 4, 3. Stock
1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37750
Fax: (+43 1) 4000-99-37750
ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter	Telefon	Datum
MA37/504361-2022-1	Ponweiser	4000/37772	Wien, 15.04.2022

Mitteilung

vorschriftswidriger Zustand

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren und sehr geehrte intergeschlechtliche Menschen,

Bezüglich der o. a. Liegenschaft wird Ihnen mitgeteilt, dass aufgrund einer Anzeige festgestellt wurde, dass Bauarbeiten in den Wohnungen Top Nr. 4,5,6,9 und 10 ohne baubehördliche Genehmigung stattfinden und diese daher nicht den Vorgaben der Bauordnung für Wien entsprechen.

Die MA 37 Bauinspektion West merkt sich für die Beseitigung der oben angeführten Vorschriftenwidrigkeiten eine Frist von vier Wochen ab Zustellung dieser Mitteilung vor.

Die Erfüllung ist der Behörde unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung innerhalb der angeführten Frist schriftlich zu melden.

Sofern die genannten Abweichungen von der Bauordnung nicht beseitigt werden, muss ein Bauauftragsverfahren gemäß § 129 BO für Wien so wie ein Verwaltungsstrafverfahren eingeleitet werden.

Diese Mitteilung ist kein Bescheid im Sinne des § 56 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, eine Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien ist daher nicht zulässig. Sollten Sie jedoch der Auffassung sein, dass die gegenständlichen Bauarbeiten ordnungsgemäß errichtet wurden, setzen Sie sich bitte binnen 14 Tagen mit dem genannten Amt telefonisch oder per E-Mail in Verbindung.

Mietvertrag

für Wohnungen (Richtwertmietzins)

Tür Nr. 1-2

Von der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

Parteienvertreter - Immobilienstreuhänder (Name, Firma, Adresse, Steuernr., FA f Geb. u. VerkSt.)	Gebührenvermerk	Aufschreibung Nr.
		Selbstberechnete Gebühr
		Datum, Unterschrift:

Zwischen Grapp Immobilien KG
als Vermieter
vertreten durch RND Installations- u. Elektrokundendienst
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)

zeitige Anschrift
wird vorbehaltlich des Auszugs des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1120 Wien
Wolgengasse Nr. 26 Stiege Stock Tür 1-2

bestehend aus Zimmer(n), Kabinett(en), ~~xxxx (xxxxxxxx, xxxxx xxxxxxxxxxx), xxxxx, xxxxx~~
~~xxxxxxxx, xxxxxxx~~ Geschäftsräum mit Lager

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Weitere funktionsfähige Ausstattung: Fußbodenheizung heizung.
~~xxxxxxxxxxxxxxxx~~

Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in samt Mobilier und Inventar

Die Wohnung und die für diese bestimmten Einrichtungen und Ausstattungsmerkmale befinden sich jedenfalls in brauchbarem Zustand.
Sie entspricht (§ 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie Kat.

Die Nutzfläche beträgt ca. 263 m²

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubedenutzen:
~~xxxxx~~

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit 4 Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. Unbefristeter Mietvertrag
Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.

oder

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie an den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 oder 7 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit %

5. Hausversicherungen :

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

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

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen :

..... Jahresprämie :

Nein, ich stimme nicht zu

Ja, ich stimme zu

Hinweis : Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige - dann nicht versicherte - Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs.1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzins erhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Versicherungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt.4) anrechenbar.

6. Der Anteil an Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %
7. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:

a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z.B. ohne individuelle Verbrauchermessung) beträgt der derzeitige Anteil: %

b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchermessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG

Zu: Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis % / %

- Verbrauchabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): %

- Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteil an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Messpreis) nach ~~XXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~

c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i.S. der lit. b) nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13. Abs. 3.

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

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

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

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

12. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.

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

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

2. Kommt der Mieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.

3. Dem Vermieter obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hierzu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.
6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malere!) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

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

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro 46.77,60 trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt.

monatlich Euro 4865,24 €
 somit für das Jahr Euro 58.382,88

.....
Vermieter

.....
Mieter

KOMM

Von der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular

Mietvertrag

für Wohnungen (Richtwertmietzins)

Tür Nr. 4-5-6

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

Parteienvertreter - Immobilienreuhänder (Name, Firma, Adresse, Steuernr. FA f Geb. u. VerkSt.)	Gebührenvermerk	Aufschreibung Nr. Selbstberechnete Gebühr
Graff Immobilien KG FN 1392250 Wolfganggasse 26 1120 Wien 01 / 817 88 79 Mobil: 0664 / 103 41 13		Datum, Unterschrift:

Zwischen als Vermieter

treten durch NOVICA Radu, lo. 5.69, Facharbeiterin
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)

derzeitige Anschrift
wird vorbehaltlich des Auszugs des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1120 Wien
WOLFGANGGASSE Nr. 26 Stiege - Stock EG Tür 4-5-6
 bestehend aus 2 Zimmer(n), 1 Kabinett(en), ~~XXXX (XXXXXXXXX, XXXXXX (XXXXXXXXXX), XXXXX, XXXXX~~
~~XXXXXXXX, XXXXXXXX~~ 1x Kü, 1x VZ, 1x BAD, 1x WC, 2x KELLERABTEIL
 Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
 Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Weitere funktionsfähige Ausstattung: EINBAU-KÜ EINBAUSCHRANK VZ, FBH - Heizung,
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ BAD-MOISEL BAD, WC, KÜ, Inkl. Wohnungs-E.
 Warmwasserbereitung mit Anschlüssen in

Die Wohnung und die für diese bestimmten Einrichtungen und Ausstattungsmerkmale befinden sich jedenfalls in brauchbarem stand.
sie entspricht (§ 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie

Kat. A
87,5 m²

Die Nutzfläche beträgt ca.

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubedenutzen:

~~XXXX~~

Dem Mieter werden für die Mietzeit 3 Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

Unbefristeter Mietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.

Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.

oder

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie an den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 oder 7 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit %

5. Hausversicherungen :

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

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

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen :

Haushaftversicherung unbedingte Jahresprämie : %
 abschließen Ja, ich stimme zu
Nein, ich stimme nicht zu

Hinweis : Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige - dann nicht versicherte - Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Versicherungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt. 4) anrechenbar.

6. Der Anteil an Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %
7. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:

- a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z.B. ohne individuelle Verbrauchermessung) beträgt der derzeitige Anteil: %
- b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchermessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:
 - Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis % / %
 - Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): %
 - Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Messpreis) nach

c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i.S. der lit. b) nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13, Abs. 3.

- 8. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.
- 9. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
- 10. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben, etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
- 11. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekonstruierten Schreibens empfohlen.
- 12. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
- 13. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

- 1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und Instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.
Die Behebung von ernsthaften Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsthaften Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
- 2. Kommt der Mieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vorübergehlicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.

3. Dem Vermieter obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu den Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.
6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kammbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Unstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrrädern jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

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

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag im Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzubolen.

§ 7 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro 276,26 € trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt:

monatlich Euro 750,-
somit für das Jahr Euro 9.000,-

Graff Immobilien KG

FN 139225v

Wolfganggasse 26

1120 Wien 01 / 317 88 79

Mobil: 0664 / 108 44 13

Vermieter

am 1.4. 2020

Rado Novica

Mieter

Von der Fachgruppe Wien der
Immobilien- und Vermögenstreuhänder
empfohlenes Formular

Mietvertrag

für Wohnungen (Richtwertmietzins)

Tür Nr. 9

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

Parteienvertreter - Immobilientreuhänder (Name, Firma, Adresse, Steuernr. FA f Geb. u. VerkSt.)	Gebührenvermerk	Aufschreibung Nr. Selbstberechnete Gebühr
<i>Graff Immobilien KG</i> <i>FN 1392250</i> <i>Wolfganggasse 26</i>		Datum, Unterschrift:

Zwischen 1120 Wien 01 / 817 88 79
als Vermieter Mobil: 0664 / 103 41 13

vertreten durch Mr. Nicolae - Claudiu
als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) Stojec, geb. 11.1.1977

derzeitige Anschrift Buchleitengasse 311, 118 Wien
wird vorbehaltlich des Auszugs des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1120 Wien
Wolfganggasse Nr. 26 Stiege - Stock: 1 Tür 9

bestehend aus 2 Zimmer(n), ~~XXXX (XXXXXXXX), XXXXX (XXXXXXXXXX), XXXXX, XXXXX~~
~~XXXXXXXX, XXXXXXXX~~ Küche voll möbliert, Vorkammer, BAD, WC

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Weitere funktionsfähige Ausstattung: Heizung, Badezimmerausstattung, Etagen
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ BAD, Kü

Die Wohnung und die für diese bestimmten Einrichtungen und Ausstattungsmerkmale befinden sich jedenfalls in brauchbarem Zustand.

Sie entspricht (§ 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie A
Die Nutzfläche beträgt ca. 58,3 m²

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubedenutzen:
XXXX - Kellerabteil

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit 5 Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

Unbefristeter Mietvertrag
Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.

oder

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie an den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 oder 7 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit %

5. Hausversicherungen :

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

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

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen :

..... Jahresprämie :
Nein, ich stimme nicht zu Ja, ich stimme zu

Hinweis : Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige - dann nicht versicherte - Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs.1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Versicherungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt.4) anrechenbar.

6. Der Anteil an Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %
7. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:

a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z.B. ohne individuelle Verbrauchermessung) beträgt der derzeitige Anteil: %

b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchermessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:

- Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis % / %

- Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): %

- Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Messpreis) nach ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~

c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i.S. der lit. b) nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13, Abs. 3.

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

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

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

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

12. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.

13. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren altfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.
Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

2. Kommt der Mieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.

3. Dem Vermieter obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung erstanter Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung erstanter Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Überstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

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

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (Kosten)

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

monatlich Euro 690,-
somit für das Jahr Euro 8.280

Graff Immobilien AG
FN 139225v WIEN
Wolgänggasse 26
1120 Wien, Tel: 847 88 70
Mietgeber
Mobil: 0664 103 41 13

am 05.12.18

Mieter

Von der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular

Mietvertrag

für Wohnungen (Richtwertmietzins)

Tür Nr. 10

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

Parteienvertreter - Immobilienreuhänder (Name, Firma, Adresse, Steuernr. FA f Geb. u. VerkSt.)	Gebührenvermerk	Aufschreibung Nr. Selbstberechnete Gebühr
<i>Graff Immobilien KG</i> FN 139225a Wolganggasse 26		Datum, Unterschrift:

Zwischen 1120 Wien 01 / 817 88 79
als Vermieter Mobil: 0664 / 103 41 13

vertreten durch CRISTINA KOLICIC
als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)

derzeitige Anschrift
wird vorbehaltlich des Auszugs des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1120 WIEN
WOLFGANGGASSE Nr. 26 Stiege Stock 1 Tür 10

bestehend aus Zimmer(n), Kabinett(en), XXXX (XXXXXXXX, XXXXX (XXXXXXXXXX), XXXXX, XXXXX
XXXXXXXX, XXXXXXXX) BAD, WC, VB

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Weitere funktionsfähige Ausstattung: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX EINBAUKÜCHE, ETAGENHEIZUNG heizung.

Wärmeisolierte Aufbereitung mit Anschlüssen in KE, BAD

Die Wohnung und die für diese bestimmten Einrichtungen und Ausstattungsmerkmale befinden sich jedenfalls in brauchbarem Zustand.
entspricht (§ 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie

Kat. A
43,2 m²

Die Nutzfläche beträgt ca.

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubedenutzen:

.....
Dem Mieter werden für die Mietzeit 3 Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

Unbefristeter Mietvertrag
Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.

oder

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie an den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 oder 7 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit %

5. Hausversicherungen :

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

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

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen :

..... Jahresprämie :
Nein, ich stimme nicht zu Ja, ich stimme zu

Hinweis : Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige - dann nicht versicherte - Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs.1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzins erhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Versicherungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt.4) anrechenbar.

6. Der Anteil an Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %
7. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:

- a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z.B. ohne individuelle Verbrauchermessung) beträgt der derzeitige Anteil: %
- b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchermessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:
 - Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis % / %
 - Verbrauchabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): %
 - Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Messpreis) nach

c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i.S. der (lt. b) nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13, Abs. 3.

- 8. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.
- 9. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung des Einklanges maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
- 10. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben, etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
- 11. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
- 12. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
- 13. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren altfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

- 1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigen Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
- 2. Kommt der Mieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.

3. Dem Vermieter obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hierzu nach Voranmeldung zu den Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Überstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

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

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro 236 trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt:

monatlich Euro 563,50
 somit für das Jahr Euro 6.762,-

Graff Immobilien KG
 FN 139224 N/EN
 Wolfganggasse 26
 1130 Wien, Tel: 01 / 817 88 79
 Mobil: 0664 / 103 41 13

01.09.2019

Polica ASTINA
 Mieter



Foto 1: Außenansicht Wolfganggasse / Steinbauergasse



Foto 2: Hauseingang Wolfganggasse 28-26



Foto 3: Hauseingangsbereich / Durchgang zum Innenhof



Foto 4: Innenhof / Hoffassade



Foto 5: Geschäftslokal 1-2
Straßenfront Wolfganggasse /2 Eingänge zum GL 1-2



Foto 6: Geschäftslokal 1-2
(Eckansicht Wolfganggasse / Steinbauergasse)



Foto 7: Geschäftslokal 1-2
(Eingang von der Wolfganggasse)



Foto 8: Geschäftslokal 1-2

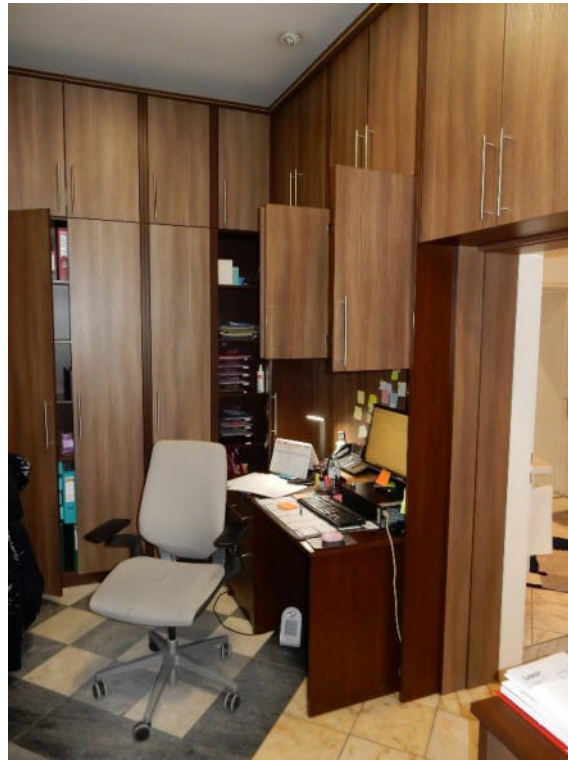


Foto 9: Geschäftslokal 1-2



Foto 10: Geschäftslokal 1-2



Foto 11: Geschäftslokal 1-2
(Türe zum Gang im EG)



Foto 12: Geschäftslokal 1-2
(Eingänge im EG vom Gang aus)



Foto 13: Geschäftslokal 1-2 (Gang-WC)

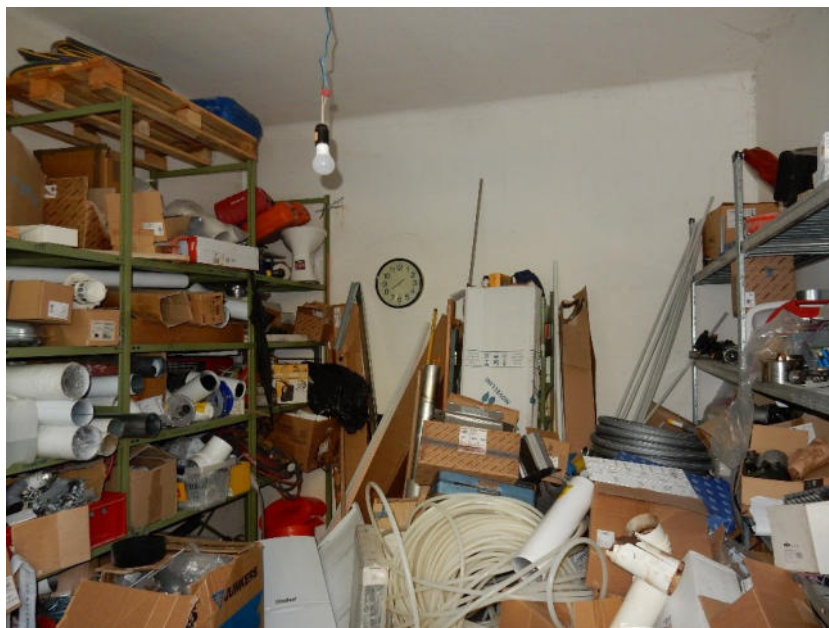


Foto 14: Geschäftslokal 1-2
(Lagererraum mit separatem Eingang von der Wolfganggasse)



Foto 15: Eingang zum GL 5-6
(mit GL 4 zusammengelegt / als Wohnung genutzt))



Foto 16: GL 4 und GL 5-6
(Entspricht in Natura der Wohnung 4-6)



Foto 17: GL 4 und GL 5-6



Foto 18: GL 4 und GL 5-6



Foto 19: GL 4 und GL 5-6



Foto 20: GL 4 und GL 5-6
Fenster statt der planmäßig straßenseitigen
Eingänge in der Steinbauergasse zu den GL 4 und GL 5-6



Foto 21: Stiegenhaus / Gang im 1. Stock

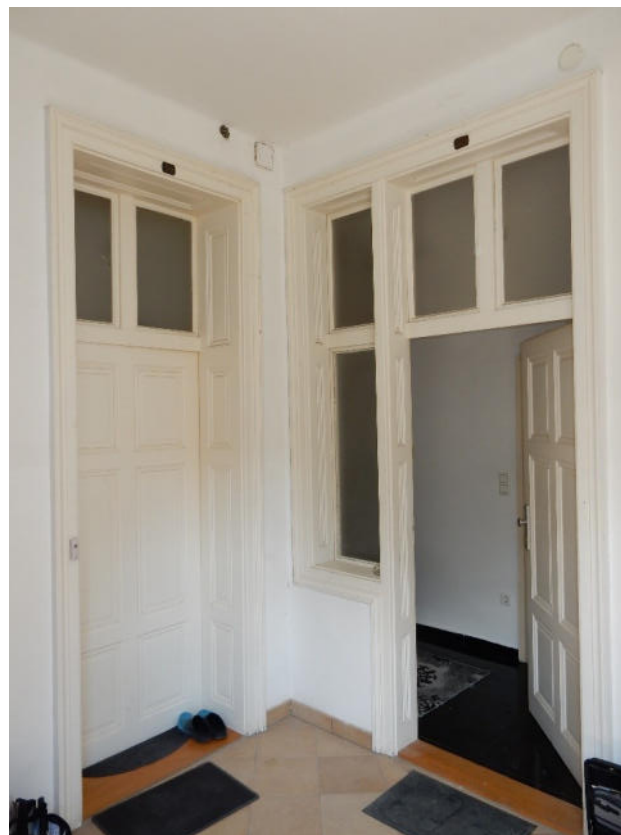


Foto 22: Eingänge zu den Wohnungen 9 und 10 im 1. Stock



Foto 23: Zählernischen am Gang
(Strom- und Gaszähler für W 9 und W 10)



Foto 24: Wohnung 9



Foto 25: Wohnung 9



Foto 26: Wohnung 9



Foto 27: Wohnung 9



Foto 28: Wohnung 9



Foto 29: Wohnung 9



Foto 30: Wohnung 9



Foto 31: Wohnung 10



Foto 32: Wohnung 10

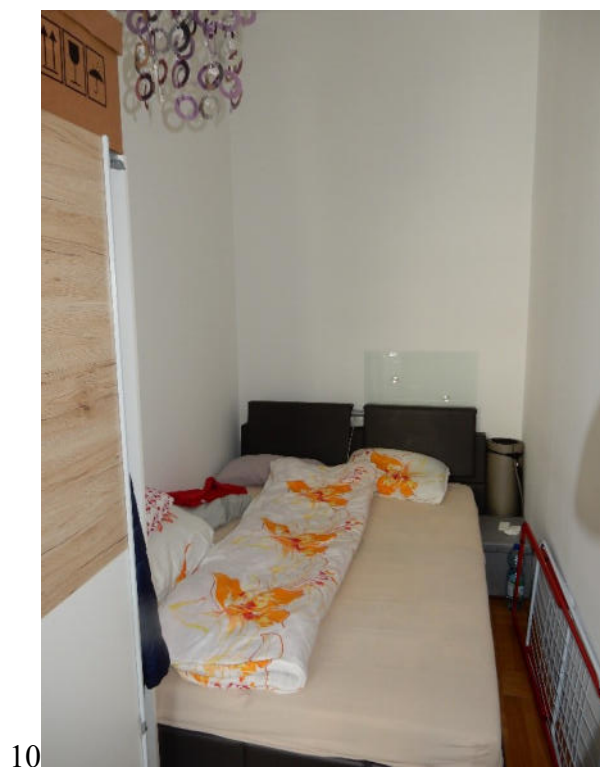


Foto 33: Wohnung 10



Foto 34: Wohnung 10



Foto 35: Wohnung 10



Foto 36: Wohnung 10



Foto 37: Aufgang zum Dachboden



Foto 38: Dachboden



Foto 39: Dachboden



Foto 40: Dachboden



Foto 41: Abgang zum Keller

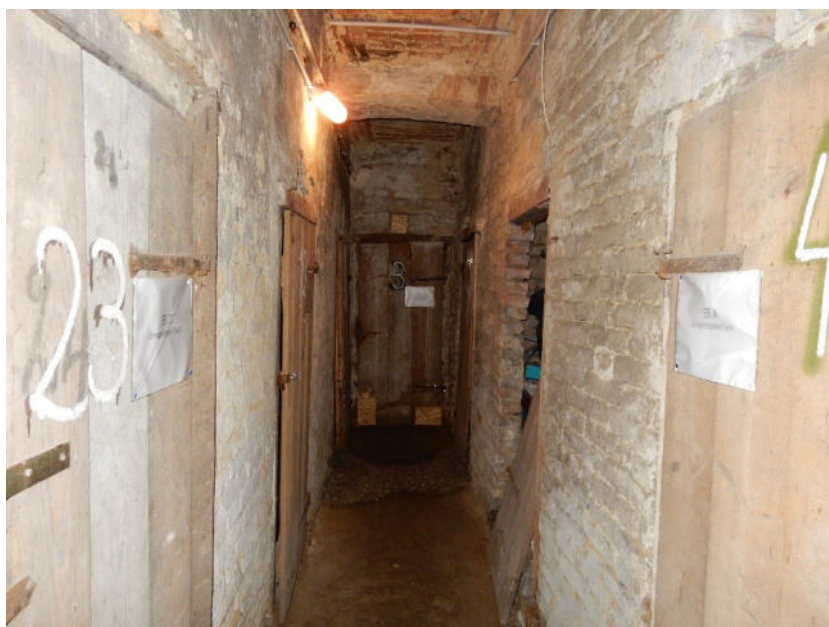


Foto 42: Keller



Foto 43: Keller



Foto 45: Keller