

Im Auftrag von:  
Frau Rechtsanwältin  
Dr. Angela Steger als Masse-  
verwalterin in der Insolvenz  
BBB Immo GmbH  
Rabensteig 1/10  
1010 Wien

232612524  
Ausfertigung digital

5 S 110/24 x  
Handelsgericht Wien

# G u t a c h t e n

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Eigentumswohnung  
1070 Wien, Burggasse 76 Stiege I Top 5  
B-LNR 92 Anteil 57/2359 BBB Immo GmbH  
Einlagezahl 180, Grundbuch 01010 Neubau  
Wien, 2024-10-18



## Inhaltsverzeichnis:

---

<b>1. Allgemeines</b>	<b>- 3 -</b>
1.1. Auftrag	- 3 -
1.2. Befundaufnahme	- 3 -
1.3. Bewertungsstichtag	- 3 -
1.4. Grundlagen	- 3 -
1.5. Literaturnachweis	- 4 -
<b>2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung</b>	<b>- 5 -</b>
2.1. Gutsbestand- und Eigentumsverhältnisse	- 5 -
2.2. Lage	- 7 -
2.3. Standortbewertung	- 30 -
2.4. Maße und Form, Topographie	- 30 -
2.5. Anschlüsse	- 31 -
2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	- 31 -
2.7. Bauakt	- 32 -
2.8. Beschreibung	- 33 -
2.9. Vermietungen	- 42 -
2.10. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen	- 53 -
2.11. Kontaminierungen	- 53 -
2.12. Außergrundbücherliche Lasten	- 54 -
2.13. Benützungsregelung	- 54 -
2.14. Rücklage der Wohnungseigentumsgemeinschaft	- 54 -
2.15. Energieausweis	- 55 -
2.16. Vorschreibung	- 57 -
2.17. Abweichende Abrechnungseinheiten	- 58 -
2.18. Wohnungseigentumsvertrag	- 59 -
<b>3. Gutachten:</b>	<b>- 77 -</b>
3.1. Bodenwert:	- 79 -
3.2. Gebäudewert:	- 80 -
3.3. Sachwert	- 80 -
3.4. Ertragswert	- 81 -
3.5. Verkehrswert:	- 82 -
<b>4. Anmerkungen</b>	<b>- 84 -</b>

## 1. Allgemeines

---

### 1.1. Auftrag

---

Der Auftrag erfolgte durch Frau Rechtsanwältin Dr. Angela Steger zur Feststellung des Verkehrswertes der Eigentumswohnung 1070 Wien, Burggasse 76 Stiege 1 Wohnung 5.

### 1.2. Befundaufnahme

---

Die Befundaufnahme wurde am 18.10.2024 durchgeführt.

Beginn: 14:00 Uhr, Ende: 15:00 Uhr. An dieser nahmen teil:

- Mag. Nicole Kornherr
- Johannes Wild, SV

### 1.3. Bewertungsstichtag

---

Der Stichtag für die Bewertung ist der 18.10.2024.

### 1.4. Grundlagen

---

- Örtliche Besichtigung am 18.10.2024
- Grundbuchauszug vom 18.10.2024
- Mappenkopie vom 18.10.2024
- Angaben der Stadt Wien hinsichtlich der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen
- Angaben der Hausverwaltung IMV Management GmbH, Paulanergasse 15, 1040 Wien, Frau Jacqueline Ros vom 15.10.2024
- Einsicht in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen des Grundbuches Neubau BG Josefstadt
- Einsicht in die Urkundensammlung des Grundbuches Neubau im BG Josefstadt
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt

- Erhebungen auf [www.terravistor.at](http://www.terravistor.at)
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF.

## 1.5. Literaturnachweis

---

- ÖNORM B 1802 und B1802-2: Liegenschaftsbewertung, DCF, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2002
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2002
- Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage 2010, Wien
- Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
- Bienert/ Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage 2009, ÖVI-Edition
- Funk/Kohlmaier/Kothbauer/Volk: Immobilien Lexikon Österreich, Wien 2003, ÖVI-Edition
- Immobilienpreisspiegel
- Sachverständigen-Zeitung - Österreichische Immobilienzeitung - Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

## 2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung

---

### 2.1. Gutsbestand- und Eigentumsverhältnisse

---

Die Liegenschaft EZ 180 Grundbuch 01010 Neubau umfasst laut beiliegendem Grundbuchauszug folgendes:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
786      GST-Fläche             783
          Baufl. (10)           616
          Baufl. (20)           167  Burggasse 76
787      Gärten(10)             190
GESAMTFLÄCHE                       973
```

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Im A2-Blatt scheint keine Eintragung auf.

Als Eigentümer ist unter:

```
***** B *****
92 ANTEIL: 57/2359
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 279/2022 1604/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Stg. I Top 5,
  Kellerabteil I/5
b 1507/2023 IM RANG 309/2023 Kaufvertrag 2023-05-09 Eigentumsrecht
e 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
  (Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
```

ausgewiesen.

Im C-Blatt scheinen folgende Eintragungen auf:

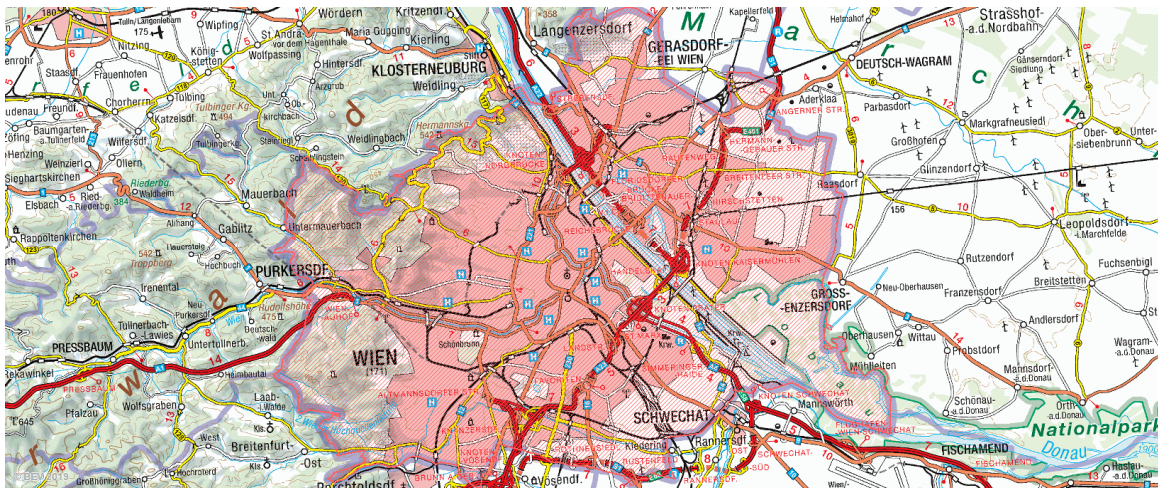
```
***** C *****
41    auf Anteil B-LNR 92
      a 1867/2023 Pfandurkunde 2023-06-20
      PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 234.000,--
      für Raiffeisenbank Waidhofen a.d. Thaya eGen (FN 35619g)

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

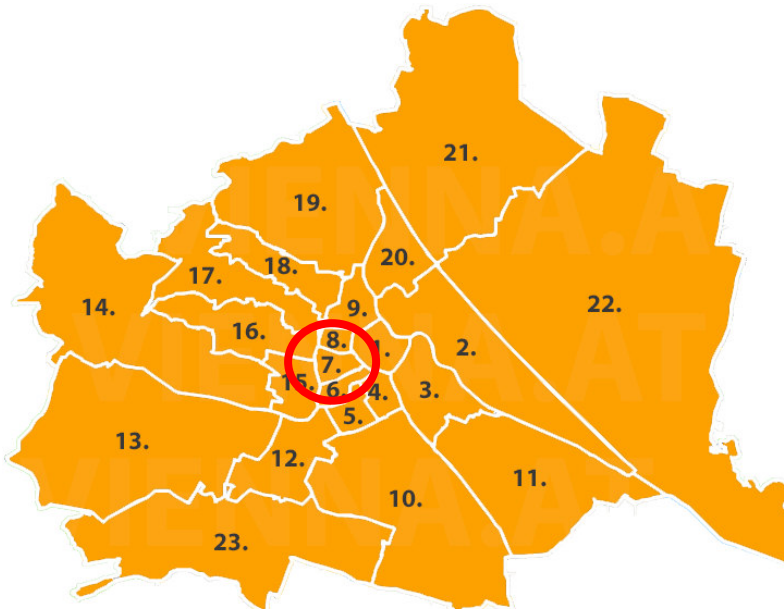
Das im C-Blatt eingetragene Pfandrecht bleibt in diesem Gutachten unberücksichtigt.

## 2.2. Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Burggasse im 7. Wiener Gemeindebezirk in der Bundeshauptstadt Wien.



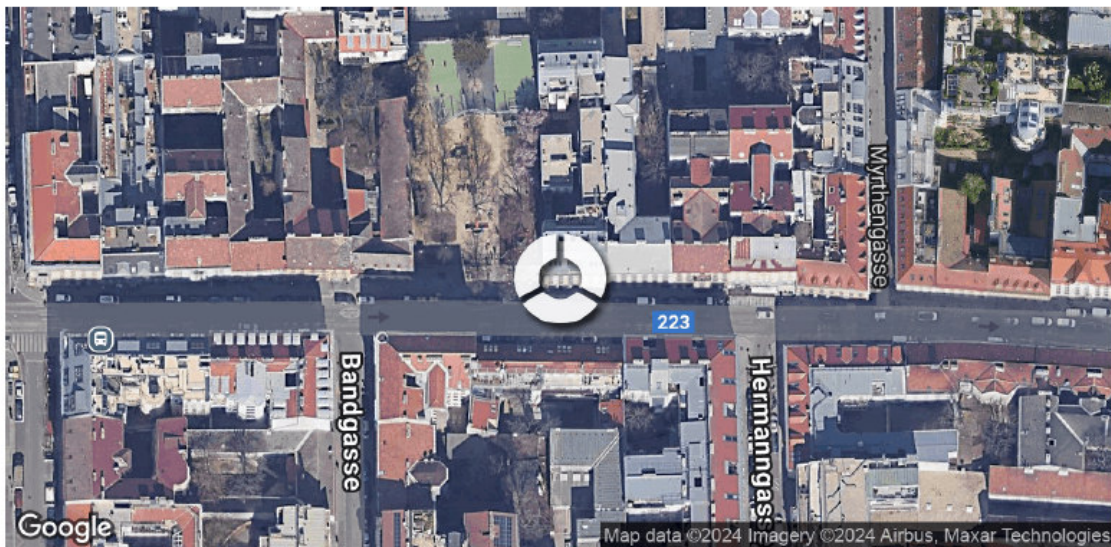
Quelle: <http://www.amap.at/amap/index.php?SKN=1&XPX=637&YPX=492> vom 18.10.2024



Quelle: <https://www.vienna.at/features/bezirke-wien> vom 18.10.2024

# Bericht

Burggasse 76, 1070 Wien



Lageprofil

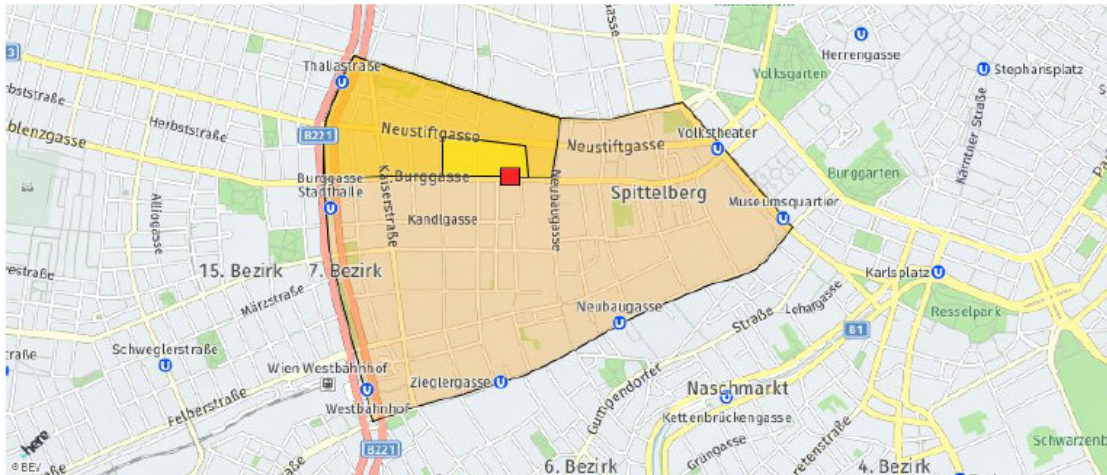
LAGEIMMO

Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)	- - - - - +
Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)	- - - - - +
Gastronomie und Ausgehen	- - - - - +
Ausbildung und Kinderbetreuung	- - - - - +
Kunst und Kultur	- - - - - +
Sport, Freizeit und Skigebiete	- - - - - +
Ärzte	- - - - - +
Medizinische Versorgung und Therapie	- - - - - +
Öffentlicher Nahverkehr	- - - - - +
Bevölkerungsprognose und -entwicklung	- - - - - +

## Wohnumfeld auf Karte

## LAGEIMMO

Die abgefragte Adresse wird mit einem kleinen roten Quadrat auf der Karte lokalisiert. Wohnumfeld/Zählsprenkel sind um das Quadrat herum gelb eingefärbt. Falls dargestellt, ist der Stadtteil dunkelgelb und der Bezirk orange eingefärbt.



Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)



Burggasse 76, 1070 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

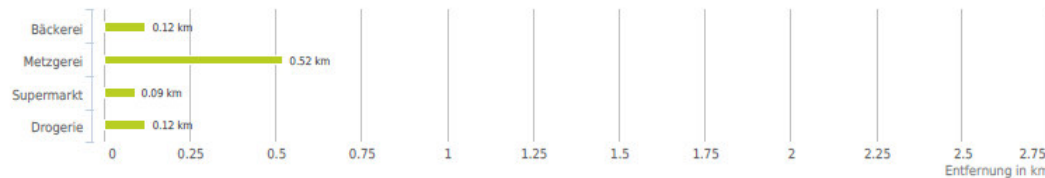
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen

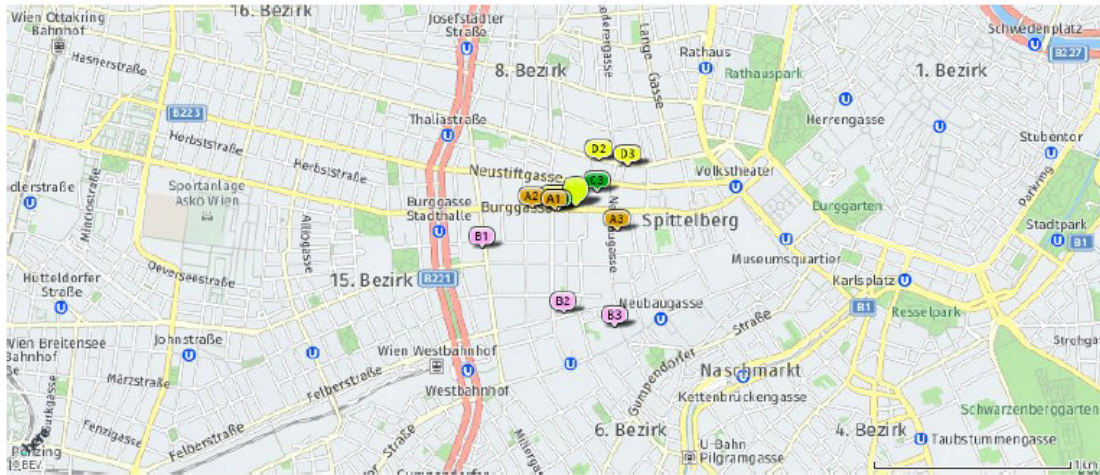


bis 0,5 km:

- Bäckerei
- Metzgerei
- Supermarkt
- Drogerie

## Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Bäckerei

- A1** froemmel's conditorei cafe catering...  
Zieglergasse 70  
1070 Wien  
(0,12 km / 0,13 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Geier, Die Bäckerei GmbH  
U Bahn Station Burggasse  
1070 Wien  
(0,22 km / 0,22 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Chocolaterie & Grosskonditorei "Aid...  
Neubaugasse 64-66  
1070 Wien  
(0,24 km / 0,30 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Metzgerei

- B1** Sonnberg Biofleisch GmbH  
Kaiserstraße 57-59  
1070 Wien  
(0,52 km / 0,68 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Le Foodink GmbH  
Lindengasse 56/18-19  
1070 Wien  
(0,55 km / 0,74 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Radatz Fleischwaren-Vertriebsgesell...  
Neubaugasse 7  
1070 Wien  
(0,64 km / 0,76 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Supermarkt

- C1** Obst & Gemüse  
(0,09 km / 0,09 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Billa  
Burggasse 90  
1070 Wien  
(0,10 km / 0,10 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Sozialmarkt Neubau  
Neustiftgasse 73-75  
1070 Wien  
(0,13 km / 0,16 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Drogerie

- D1** Bipa  
(0,12 km / 0,12 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** fullbar  
Lerchenfelder Straße 55  
1070 Wien  
(0,26 km / 0,37 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Bipa  
Lerchenfelder Straße 39  
1070 Wien  
(0,33 km / 0,47 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)



Burggasse 76, 1070 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

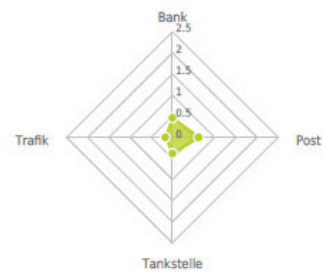
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

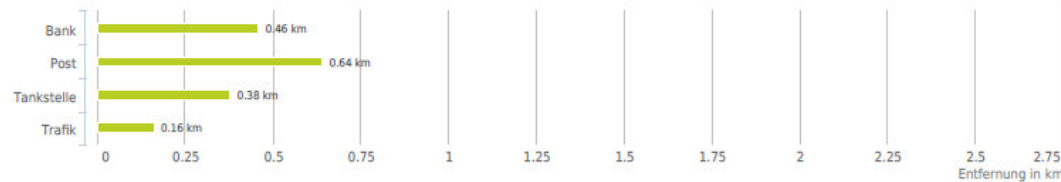
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



bis 0,5 km:

- Bank
- Tankstelle
- Trafik

0,6 bis 2 km:

- Post

© IMMOSERVICE AUSTRIA

## Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Bank

- A1** Oberbank  
Neubaugasse 28  
1070 Wien  
(0,49 km / 0,60 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Erste Bank  
Lerchenfelder Straße 120  
1080 Wien  
(0,46 km / 0,62 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Bank Austria  
Josefstädter Straße 23  
1080 Wien  
(0,63 km / 0,88 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Post

- B1** Post Filiale 1072  
Zieglergasse 10  
1072 Wien  
(0,67 km / 0,78 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Post Filiale 1070  
Zollergasse 2  
1070 Wien  
(0,64 km / 0,80 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Post Filiale 1082  
Maria-Treu-Gasse 4  
1082 Wien  
(0,77 km / 1,07 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Tankstelle

- C1** Torrefina  
Schottenfeldgasse 94  
1070 Wien  
(0,38 km / 0,54 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Leodiskont  
Seidengasse 12  
1070 Wien  
(0,46 km / 0,57 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** IG Diskont  
Stollgasse 2  
1070 Wien  
(0,66 km / 0,87 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Trafik

- D1** Trafik Masoud Bandeh-Moghadam  
Neubaugasse 65  
1070 Wien  
(0,16 km / 0,20 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Trafik Josef Artinger  
Westbahnstraße 22  
1070 Wien  
(0,30 km / 0,38 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Trafik Attila Karabece  
Neustiftgasse 36A  
1070 Wien  
(0,34 km / 0,45 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Gastronomie und Ausgehen



Burggasse 76, 1070 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

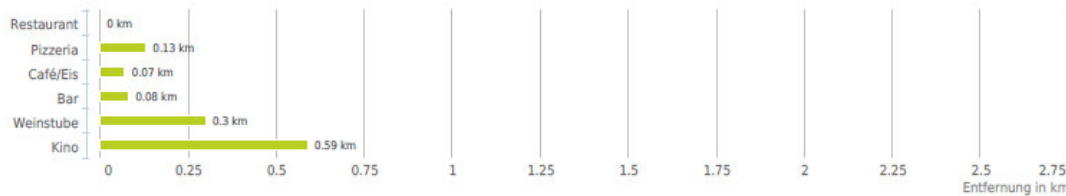
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Ausgheinrichtungen [km]



Distanzen zu den Ausgheinrichtungen



bis 0,5 km:

- Restaurant
- Pizza/Snack
- Café/Eis
- Bar/Lokal
- Weinlokal

0,6 bis 2 km:

- Kino

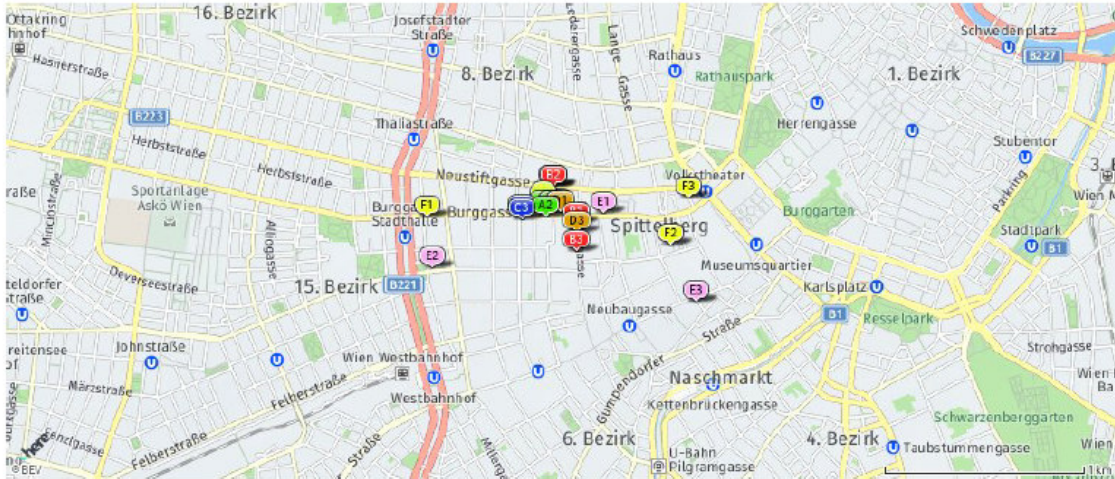
über 2 km:

- Gasthaus: >5 km

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

## Gastronomie und Ausgehen

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



<p><b>Restaurant</b></p> <p><b>A1</b> China Bar Burggasse 76 1070 Wien (0,00 km / 0,00 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>A2</b> Natsu (0,03 km / 0,01 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>A3</b> Wirt Burggasse 70 1070 Wien (0,04 km / 0,05 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>B1</b> Domino's Neubaugasse 63 1070 Wien (0,17 km / 0,21 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>B2</b> Die Hütte Neustiftgasse 81 1070 Wien (0,13 km / 0,24 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>B3</b> Happy Vietnam Neubaugasse 1070 Wien (0,25 km / 0,35 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>C1</b> Zehnsiebzig Burggasse 68 1070 (0,07 km / 0,09 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>C2</b> froemmel's Zieglergasse 70 1070 (0,11 km / 0,13 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>C3</b> Süßmund Neubaugasse 1070 Wien (0,12 km / 0,15 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>D1</b> Cafe Zipp Burggasse 66 1070 Wien (0,08 km / 0,07 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>D2</b> the real white rabbit 1070 Wien (0,13 km / 0,24 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>D3</b> DAS Bier Neubaugasse 57 1070 Wien (0,19 km / 0,26 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>
<p><b>Weinlokal</b></p> <p><b>E1</b> More than red&amp;white Burggasse 36 1070 Wien (0,30 km / 0,30 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>E2</b> Vintage Fine Wines e.U. Westbahnstraße 60 1070 Wien (0,63 km / 0,84 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>E3</b> Lab 13 Wein- und Obstbau GmbH Capistrangasse 5 1060 Wien (0,89 km / 1,10 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>Kino</b></p> <p><b>F1</b> Admiral Kino Burggasse 119 1070 Wien (0,59 km / 0,59 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>F2</b> Filmhaus Kino am Spittelberg Spittelberggasse 3 1070 Wien (0,66 km / 0,76 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>F3</b> Bellaria Kino Museumstraße 3 1070 Wien (0,73 km / 0,82 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>		

Herold Business Data ©

## Ausbildung und Kinderbetreuung



Burggasse 76, 1070 Wien

### Ergebnisinterpretation - Distanznetz

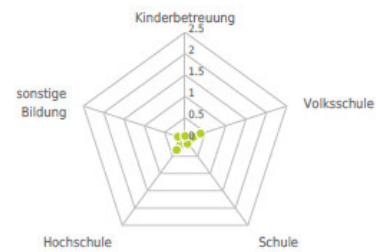
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

### Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Bildungseinrichtungen [km]



### Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



### bis 0,5 km:

- Kinderbetreuung
- Volksschule
- Schule
- Hochschule
- sonstige Bildung

© IMMOSERVICE AUSTRIA

## Ausbildung und Kinderbetreuung

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Kinderbetreuung

- A1** Pfarre St. Ulrich  
Burggasse 69  
1070 Wien  
(0,07 km / 0,06 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Riorio Tanz- und  
Bewegungskindergarten  
Schottenfeldgasse 72  
1070 Wien  
(0,25 km / 0,30 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Pfarre Alt Lerchenfeld  
Neustiftgasse 111  
1070 Wien  
(0,27 km / 0,37 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Volksschule

- B1** PVS Burggasse 37  
Burggasse 37  
1070 Wien  
(0,41 km / 0,41 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** VS Neustiftgasse 98-102  
Neustiftgasse 98 - 102  
1070 Wien  
(0,41 km / 0,52 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** VS Zeltgasse 7  
Zeltgasse 7  
1080 Wien  
(0,47 km / 0,67 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Schule

- C1** RgORg 7 Neustiftgasse  
95-99  
Neustiftgasse 95-99  
1070 Wien  
(0,14 km / 0,34 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Private Bildungsanstalt für  
Sozialp...  
Schottenfeldgasse 69  
1070 Wien  
(0,31 km / 0,42 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** MS Neubaugasse 42  
Neubaugasse 42  
1070 Wien  
(0,34 km / 0,44 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Hochschule

- D1** Zentrum für Fernstudien  
Österreich ...  
Strozzigasse 2  
1080 Wien  
(0,32 km / 0,43 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Uni Klagenfurt, IFF-Wien  
Schottenfeldgasse 29  
1070 Wien  
(0,57 km / 0,76 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Universität für Bodenkultur  
Wien / ...  
Schottenfeldgasse 29  
1070 Wien  
(0,58 km / 0,77 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### sonstige Bildung

- E1** klartex.GmbH  
Neustiftgasse 71  
1070 Wien  
(0,17 km / 0,27 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** maturaschule dr. rampitsch  
Schottenfeldgasse 69  
1070 Wien  
(0,28 km / 0,32 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** MedicSystems  
Schulungszentrum  
Schottenfeldgasse 79  
1070 Wien  
(0,28 km / 0,34 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Kunst und Kultur



Burggasse 76, 1070 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

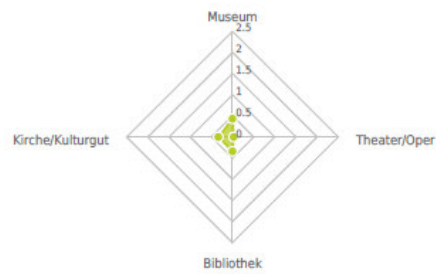
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Kultureinrichtungen [km]



Distanzen zu den Kultureinrichtungen

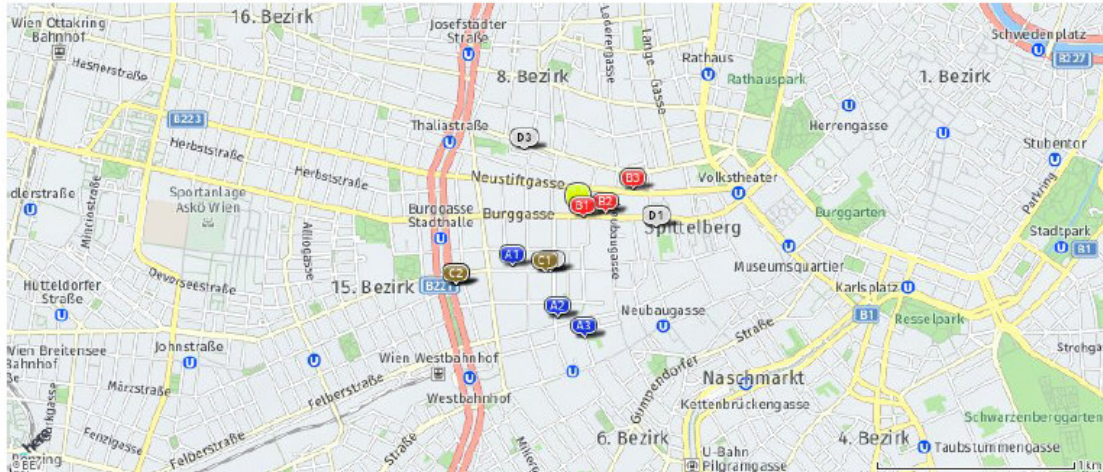


bis 0,5 km:

- Museum
- Theater/Oper
- Bibliothek
- Kirche/Kulturgut

## Kunst und Kultur

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Kunst- und Kultureinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.  
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.  
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Museum	Theater/Oper	Bibliothek	Kirche/Kulturgut
<p><b>A1</b> WestLight - Schauplatz für Fotografie Westbahnstraße 40 1070 Wien (0,43 km / 0,61 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>A2</b> Museum der Gold- und Silberschmiede Zieglergasse 22 1070 Wien (0,54 km / 0,65 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>A3</b> Hofmobiliendepot. Möbel Museum Wien Andreasgasse 7 1070 Wien (0,63 km / 0,92 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>B1</b> Ateliertheater Burggasse 71 1070 Wien (0,03 km / 0,02 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>B2</b> BÜRO FÜR MEHR e.U. Burggasse 58/23 1070 Wien (0,14 km / 0,14 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>B3</b> Tanz Atelier Wien - Sebastian Prandl Neustiftgasse 38 1070 Wien (0,30 km / 0,40 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>C1</b> Öffentliche Bücherei der Pfarre Sch... Westbahnstraße 17 1070 Wien (0,34 km / 0,44 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>C2</b> Hauptbücherei Urban-Loritz-Platz 2a 1070 Wien (0,72 km / 0,95 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>C3</b> Stadt Wien - Büchereien Urban-Loritz-Platz 2a 1070 Wien (0,72 km / 0,95 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>D1</b> Maria Hilf (0,40 km / 0,40 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>D2</b> Pfarrkirche Schottenfeld (0,32 km / 0,42 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>D3</b> Pfarrkirche Altlerchenfeld (0,43 km / 0,56 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>

Herold Business Data ©

Sport, Freizeit und Skigebiete



Burggasse 76, 1070 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

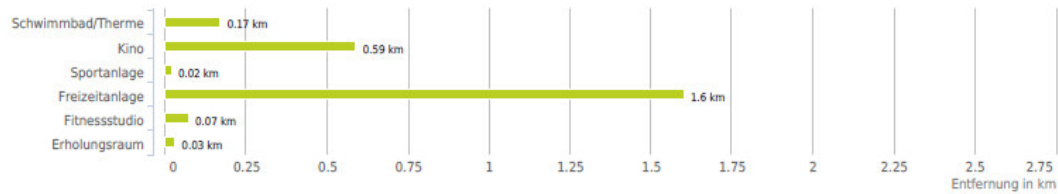
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Freizeiteinrichtungen [km]



Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



bis 0,5 km:

- Schwimmbad/Therne
- Sportanlage
- Fitnessstudio
- Erholungsraum

0,6 bis 2 km:

- Kino
- Freizeitanlage

über 2 km:

- Videothek: >5 km
- Skilift: >5 km
- Golfplatz: >5 km
- See: >5 km

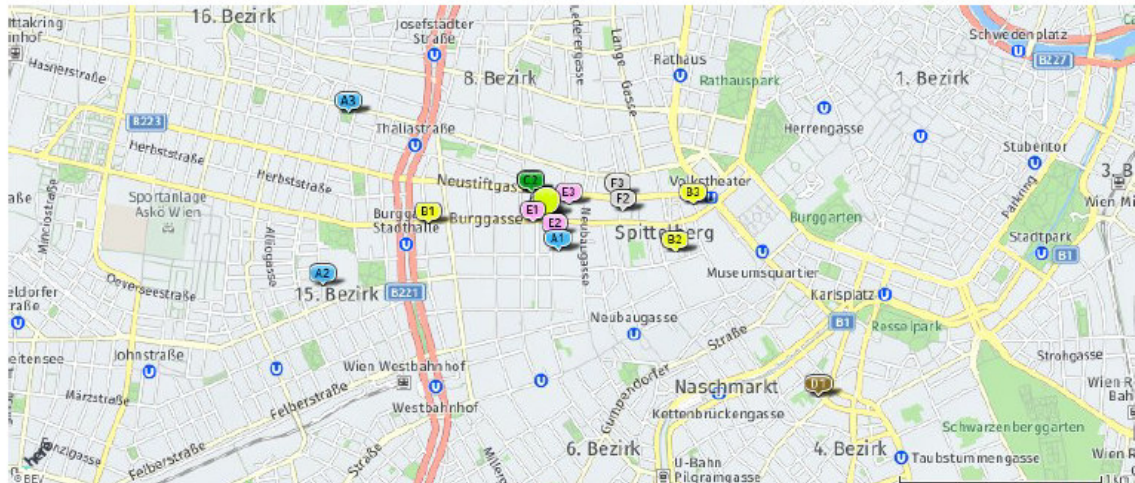
© IMMOSERVICE AUSTRIA

## Sport, Freizeit und Skigebiete

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Sport- und Freizeiteinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



<p><b>Schwimmbad/Therme</b></p> <p><b>A1</b> Hermannbad Hermannngasse 28 1070 Wien (0,17 km / 0,19 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>A2</b> Stadthallenbad Hütteldorfer Straße 2H 1150 Wien (1,16 km / 1,42 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>A3</b> Familienbad Hofferplatz Hofferplatz 11 1160 Wien (1,11 km / 1,43 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>Kino</b></p> <p><b>B1</b> Admiral Kino Burggasse 119 1070 Wien (0,59 km / 0,59 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>B2</b> Filmhaus Kino am Spittelberg Spittelberggasse 3 1070 Wien (0,66 km / 0,76 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>B3</b> Bellaria Kino Museumstraße 3 1070 Wien (0,73 km / 0,82 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>Sportanlage</b></p> <p><b>C1</b> polysportive Hartplätze, Tischtenn... 7., Burggasse, Karl-Farkas-Park 73 1070 Wien (0,02 km / 0,03 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>C2</b> Hartplatz 675 m<sup>2</sup> 7., Neustiftgasse 95-99 (0,15 km / 0,34 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>C3</b> Turnsaal 170 m<sup>2</sup> 7., Neustiftgasse 95-99 1070 Wien (0,15 km / 0,34 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>Freizeitanlage</b></p> <p><b>D1</b> Indoorspielplatz Jump Around Schikanedergasse 1040 Wien (1,60 km / 2,05 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>euroGym Freizeit und Fitness im Vie... Linke Wienzeile 1150 Wien (2,06 km / 2,49 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>Keinrath GmbH Hahngasse 1090 Wien (2,33 km / 2,85 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>
<p><b>Fitnessstudio</b></p> <p><b>E1</b> Axel Bramo Burggasse 79 1070 Wien (0,07 km / 0,07 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>E2</b> James Samuel Lammy Hermannngasse 31 1070 Wien (0,09 km / 0,12 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>E3</b> Kieser Training GmbH Neustiftgasse 73-75 1070 Wien (0,13 km / 0,15 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>Erholungsraum</b></p> <p><b>F1</b> Karl-Farkas-Park 1070 (0,03 km / 0,05 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>F2</b> PA Kirchengasse 1070 (0,38 km / 0,41 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>F3</b> GA Augustinplatz 1070 (0,37 km / 0,48 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>		

Herold Business Data ©

Ärzte



Burggasse 76, 1070 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

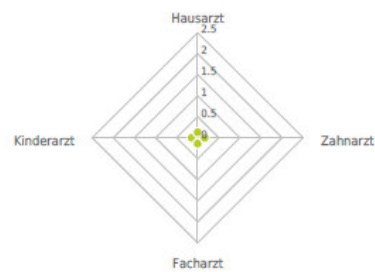
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

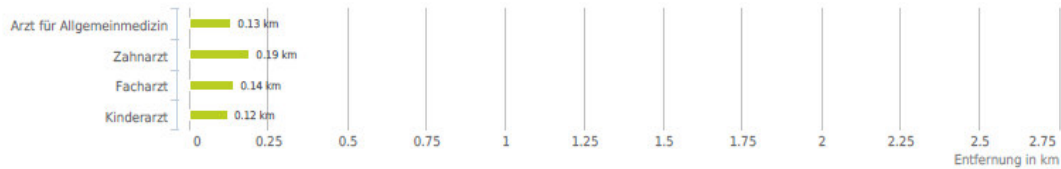
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Ärzten [km]



Distanzen zu Ärzten



bis 0,5 km:

- Arzt für Allgemeinmedizin
- Zahnarzt
- Facharzt
- Kinderarzt

© IMMOSERVICE AUSTRIA

## Ärzte

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Arzt für

#### Allgemeinmedizin

- A1** Dr. Eva Schornsteiner  
Zieglergasse 57/11  
1070 Wien  
(0,14 km / 0,14 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Dr. Florian Ploberger B.Ac.  
MA  
Zieglergasse 66/6  
1070 Wien  
(0,13 km / 0,17 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Dr. Jasmin Azizian  
Zieglergasse 66/11  
1070 Wien  
(0,13 km / 0,17 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Zahnarzt

- B1** Dr. Zinggl Sonja  
Neustiftgasse 66  
1070 Wien  
(0,19 km / 0,31 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Dr. Knötig Jutta  
Neubaugasse 88  
1070 Wien  
(0,29 km / 0,39 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Dr. Valdec-Duric Dalia, MSC  
Lerchenfelder Straße 45-47  
1070 Wien  
(0,28 km / 0,43 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Facharzt

- C1** Univ. Doz. Dr. Martin  
Glöckler  
Neustiftgasse 64  
1070 Wien  
(0,14 km / 0,28 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Prim. Univ. Prof. Dr. Hirschl  
Mirko  
Schottenfeldgasse 71  
1070 Wien  
(0,28 km / 0,30 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Dr. Zechner Stefan  
Lerchenfelder Straße 69  
1080 Wien  
(0,29 km / 0,48 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Kinderarzt

- D1** Dr. Vavrik Klaus  
Hermannngasse 29  
1070 Wien  
(0,12 km / 0,15 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Dr. Rock-Hladny Christina  
Maria  
Hermannngasse 6  
1070 Wien  
(0,39 km / 0,45 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Dr. Jakelj Johanna  
Halbgasse 25  
1070 Wien  
(0,46 km / 0,51 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Medizinische Versorgung und Therapie



Burggasse 76, 1070 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

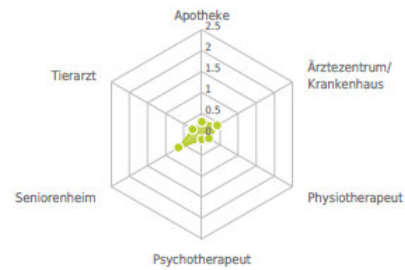
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

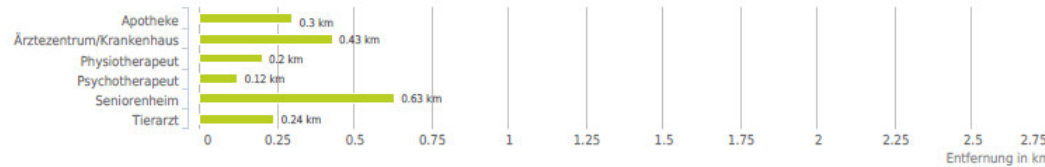
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen [km]



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



bis 0,5 km:

- Apotheke
- Ärztezentrum/Krankenhaus
- Physiotherapeut
- Psychotherapeut
- Tierarzt

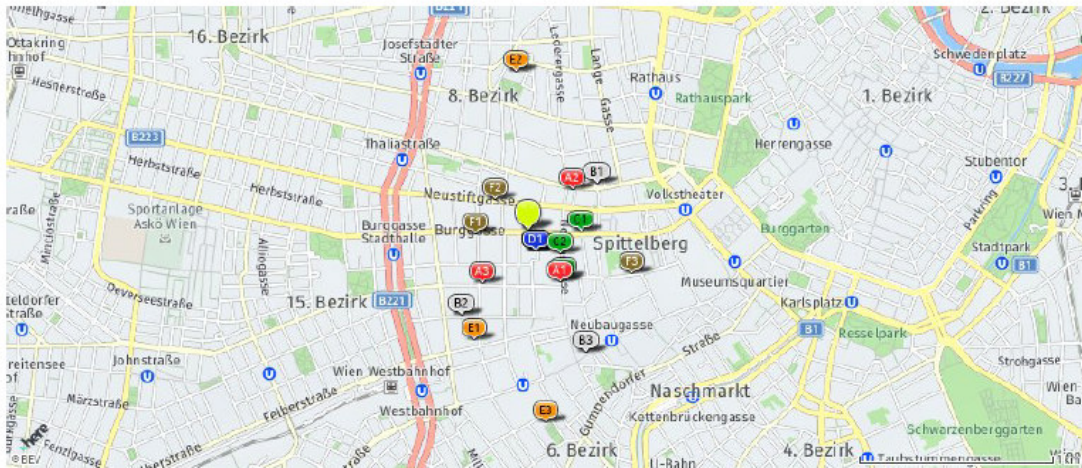
0,6 bis 2 km:

- Seniorenheim

© IMMOSERVICE AUSTRIA

## Medizinische Versorgung und Therapie

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



<p><b>Apothek</b></p> <p><b>A1</b> Apotheke zur goldenen Rose Neubaugasse 37 1070 Wien (0,32 km / 0,43 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>A2</b> Walfisch-Apotheke Lerchenfelder Straße 41 1070 Wien (0,30 km / 0,44 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>A3</b> Apotheke "Zum weißen Hirschen" Westbahnstraße 32 1070 Wien (0,36 km / 0,51 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>Ärztzentrum/Krankenh</b> <b>us</b></p> <p><b>B1</b> medimpuls - Zentrum für Diagnostik ... Piaristengasse 2-4 1080 Wien (0,43 km / 0,59 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>B2</b> Praxiszentrum Seidengasse Seidengasse 28 1070 Wien (0,56 km / 0,78 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>B3</b> in-form - training - therapie - med... Mariahilfer Straße 64 1070 Wien (0,70 km / 0,90 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>Physiotherapeut</b></p> <p><b>E1</b> Frau Katharina Rammel, BSc Burggasse 40 1070 Wien (0,27 km / 0,27 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>E2</b> Frau Karin Swatschina Neubaugasse 55 1070 Wien, Neubau (0,20 km / 0,28 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>E3</b> Frau Ulrike Hofer, MSc. Westbahnstraße 27-29 1070 Wien (0,31 km / 0,41 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>Psychotherapeut</b></p> <p><b>D1</b> Dr.med. Klaus Vavrik Hermannngasse 29 1070 Wien (0,12 km / 0,15 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>D2</b> Mag. Rita Boesau-Vavrik Hermannngasse 29 1070 Wien (0,12 km / 0,15 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>D3</b> Ulrike Madzar Hermannngasse 29 1070 Wien (0,12 km / 0,15 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>
<p><b>Seniorenheim</b></p> <p><b>E1</b> Haus Neubau Schottenfeldgasse 25-27 1070 Wien (0,63 km / 0,82 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>E2</b> Residenz Josefstadt GmbH Krotenthalergasse 5 1080 Wien (0,82 km / 1,09 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>E3</b> Haus Mariahilf Loqualplatz 5 1060 Wien (1,00 km / 1,34 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>Tierarzt</b></p> <p><b>F1</b> Tierambulatorium Burggasse - Dr. Ma... Burggasse 91 1070 Wien (0,28 km / 0,28 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>F2</b> Tierarztpraxis Neustiftgasse Dr. I.... Neustiftgasse 84 1070 Wien (0,24 km / 0,32 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>F3</b> Dipl.-TA Rippel Peter Siebensterngasse 22 1070 Wien (0,58 km / 0,71 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p>Herold Business Data ©</p>	

Öffentlicher Nahverkehr



Burggasse 76, 1070 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

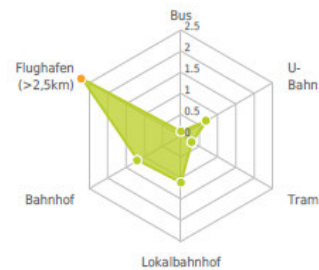
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

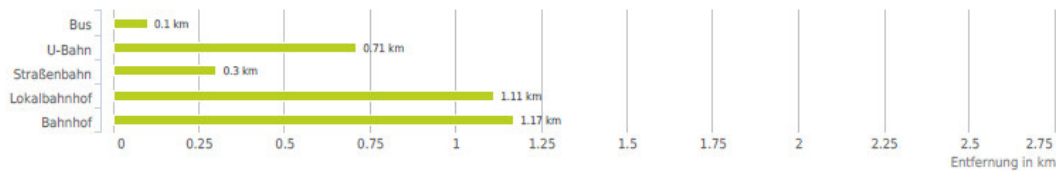
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zum öffentlichen Verkehr [km]



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



bis 0,5 km:

- Bus
- Straßenbahn

0,6 bis 2 km:

- U-Bahn
- Lokalbahnhof
- Bahnhof

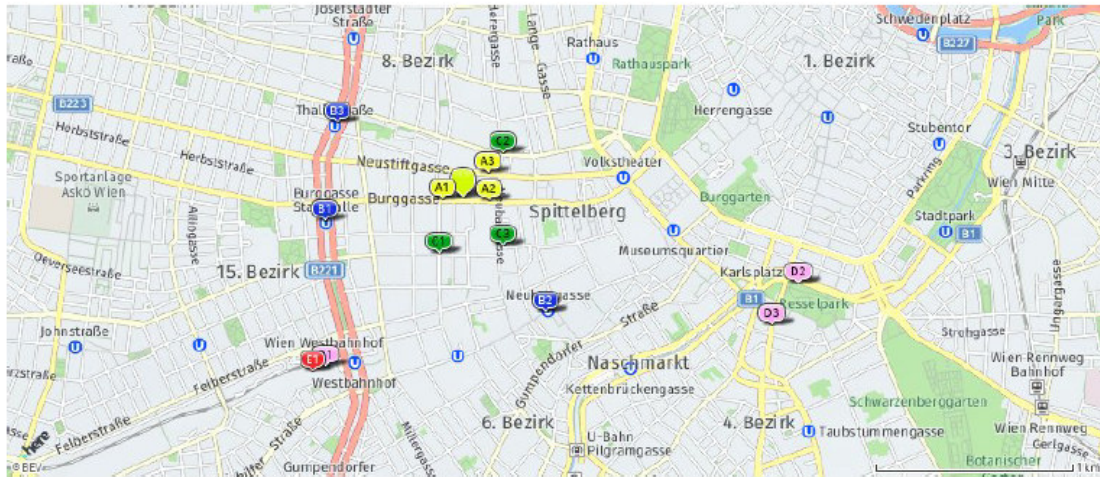
über 2 km:

- Flughafen: >5 km

www.openstreetmap.org/copyright  
© IMMOSERVICE AUSTRIA

## Öffentlicher Nahverkehr

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bus	U-Bahn	Straßenbahn	Lokalbahn
<b>A1</b> Zieglergasse/Burggasse 48A Wien (0,10 km / 0,10 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>B1</b> Burggasse-Stadhalle U6 Wien (0,71 km / 0,79 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>G1</b> Zieglergasse/Westbahnstraße 49 Wien (0,31 km / 0,40 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>D1</b> Westbahnhof 550 Wien (1,11 km / 1,65 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
<b>A2</b> Neubaugasse/Burggasse 48A Wien (0,13 km / 0,13 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>B2</b> Neubaugasse U3 Wien (0,71 km / 0,94 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>G2</b> Strozsigasse 46 Wien (0,30 km / 0,42 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>D2</b> Karlsplatz WLB Wien (1,75 km / 2,00 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
<b>A3</b> Neubaugasse/Neustiftgasse 48A Wien (0,18 km / 0,27 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>B3</b> Thaliastraße U6 Wien (0,74 km / 1,05 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>G3</b> Neubaugasse/Westbahnstraße 49 Wien (0,32 km / 0,43 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>D3</b> Resselgasse WLB Wien (1,69 km / 2,05 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
<b>Bahnhof</b> <b>E1</b> Wien Westbahnhof (1,17 km / 1,70 km) (Luftlinie / Zu Fuß)			

Herold Business Data ©

Bevölkerungsprognose und -entwicklung



Burggasse 76, 1070 Wien

Erklärung

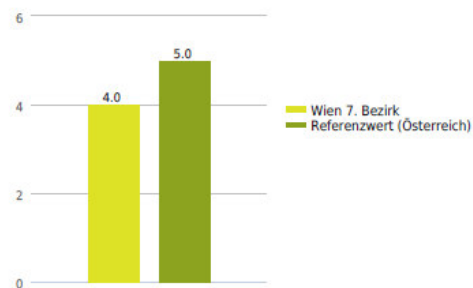
Die Bevölkerungsprognose zeigt wie sich die Bevölkerung bis 2030 verändern wird. Der Referenzwert bezieht sich auf die Bevölkerungsprognose für ganz Österreich. Weiters wird die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2001 bis 2014, zwischen 2014 und 2030 und 2014 und 2050 angegeben.

Ergebnis

Tatsächliche Entwicklung bis 2014: In "Wien 7. Bezirk" ist die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2001 bis 2014 um 8,8% gestiegen. Für "Wien 7. Bezirk" wird bis 2030 mit 16,7% ein überdurchschnittliches Wachstum und bis 2050 mit 25,2% ein überdurchschnittliches Wachstum der Bevölkerung erwartet.



Bevölkerungsprognose bis 2035



Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2021



Bevölkerungsprognose 2021 bis 2035



Bevölkerungsprognose 2021 bis 2050



© IMMOSERVICE AUSTRIA

### 2.3. Standortbewertung

	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	unter-durchschnittlich	sehr schlecht
Erreichbarkeit für den Individualverkehr		x				
Erreichbarkeit mit öffentlich. Verkehr		x				
Infrastruktur		x				
Nähe zum Gemeindezentrum		x				
Eignung Wohnzwecke		x				

### 2.4. Maße und Form, Topographie

Die Grundstücke bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit mit einer annähernd rechteckigen Grundfläche. Die Länge zur Mautner-Markhof-Gasse beträgt ca. 65 Meter und die Breite ca. 15 Meter. Das Grundstück ist annähernd eben.



## 2.5. Anschlüsse

---

Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Ortswasserleitung
- Kanalanschluss
- Gasanschluss
- Telefonanschluss
- Stromnetz

## 2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

---

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Wien lautet die Flächenwidmung für die Liegenschaft

Bauland Wohngebiet - Wohnzone

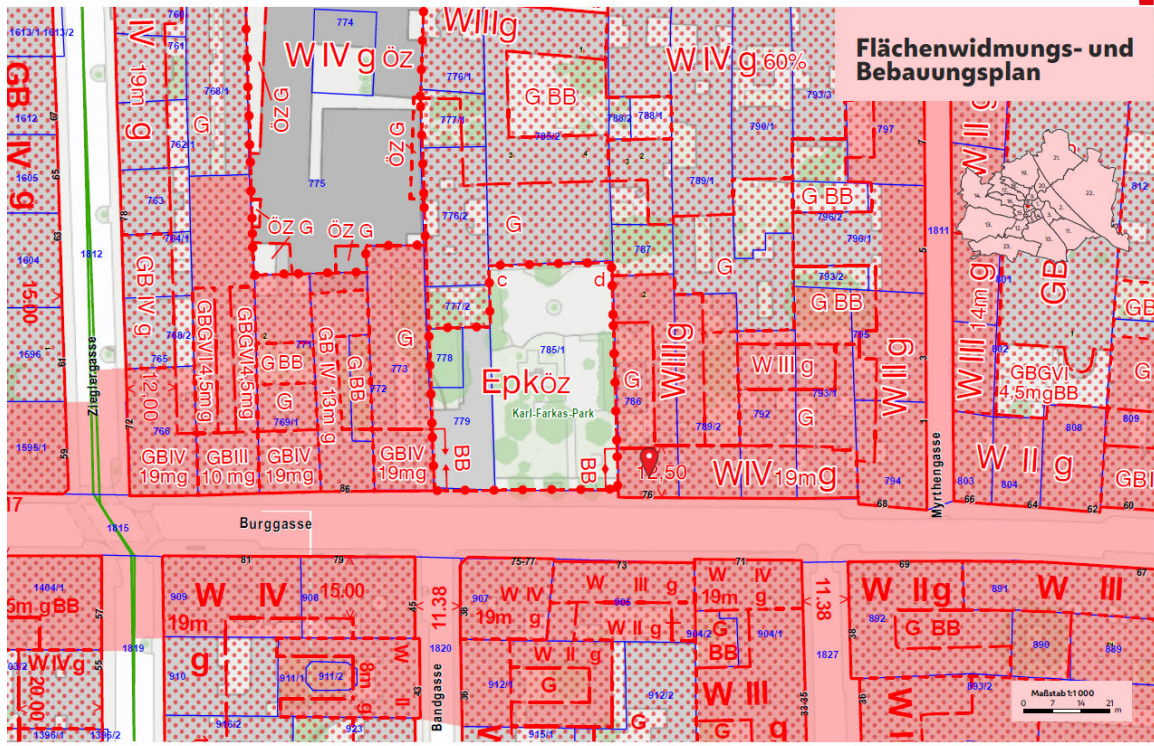
Die Stadt Wien hat einen Bebauungsplan. Laut Auskunft der Gemeinde entspricht die Bebauung den Bestimmungen. Für eine andere Bebauung wäre folgendes anzusetzen:

*geschlossene Bauweise*

*Bauklasse IV, Bauklasse III*

*max. Gebäudehöhe 19 Meter*

*gärtnerische Ausgestaltung im Innenhofbereich*



Stadt  
Wien

Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.  
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.  
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS  
Druckdatum: 16.10.2024 16:32

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> vom 18.10.2024

## 2.7. Bauakt

Der Sachverständige geht davon aus, dass die über gegenständliche Bebauung Konsens herrscht.

## 2.8. Beschreibung

---



Zur Bewertung gelangt ein Wohnungseigentumsobjekt einem Mehrparteienhaus. Die gegenständliche Liegenschaft ist straßenseitig als ein ehemaliges sogenanntes Zinshaus ausgeführt, der rückwärtige Trakt ist neu errichtet bzw. erweitert worden, Dachgeschossausbauten sind vorhanden.

Die Fassade ist verputzt mineralisch gestrichen, zur Straßenseite ist die Fassade strukturiert ausgeführt, im rückwärtigen Teil sind vorgesetzte Balkone aus Stahl hergestellt. Die Innenhöfe sind teilweise begrünt, es sind überdachte Fahrradabstellplätze hergestellt. Die Zwischendecken sind teilweise Massivdecken teilweise Holztramdecken. Der Eingangsbereich ist ausgestaltet, der Boden ist verflies, die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen.

Ein Müllraum ist ausgeformt und Nebenräume wie Waschküche sind hergestellt. Die Stiegenaufgänge sind teilweise mit Naturstein hergestellt teilweise einfach betonierte. Die Eingangstüren sind Holztüren teilweise doppelt, teilweise einfach ausgeführt. In den jeweiligen Stiegen befindet sich ein Aufzug. Die Stiegenhausfenster sind aus Holz hergestellt.



Wohnung Top 5 im 1. Obergeschoß

**Wohnung Stg.I Top 5 mit Kellerabteil I/5**

Art: Wohnung

**Regelnutzwert 1.Obergeschoß:** **1,000**

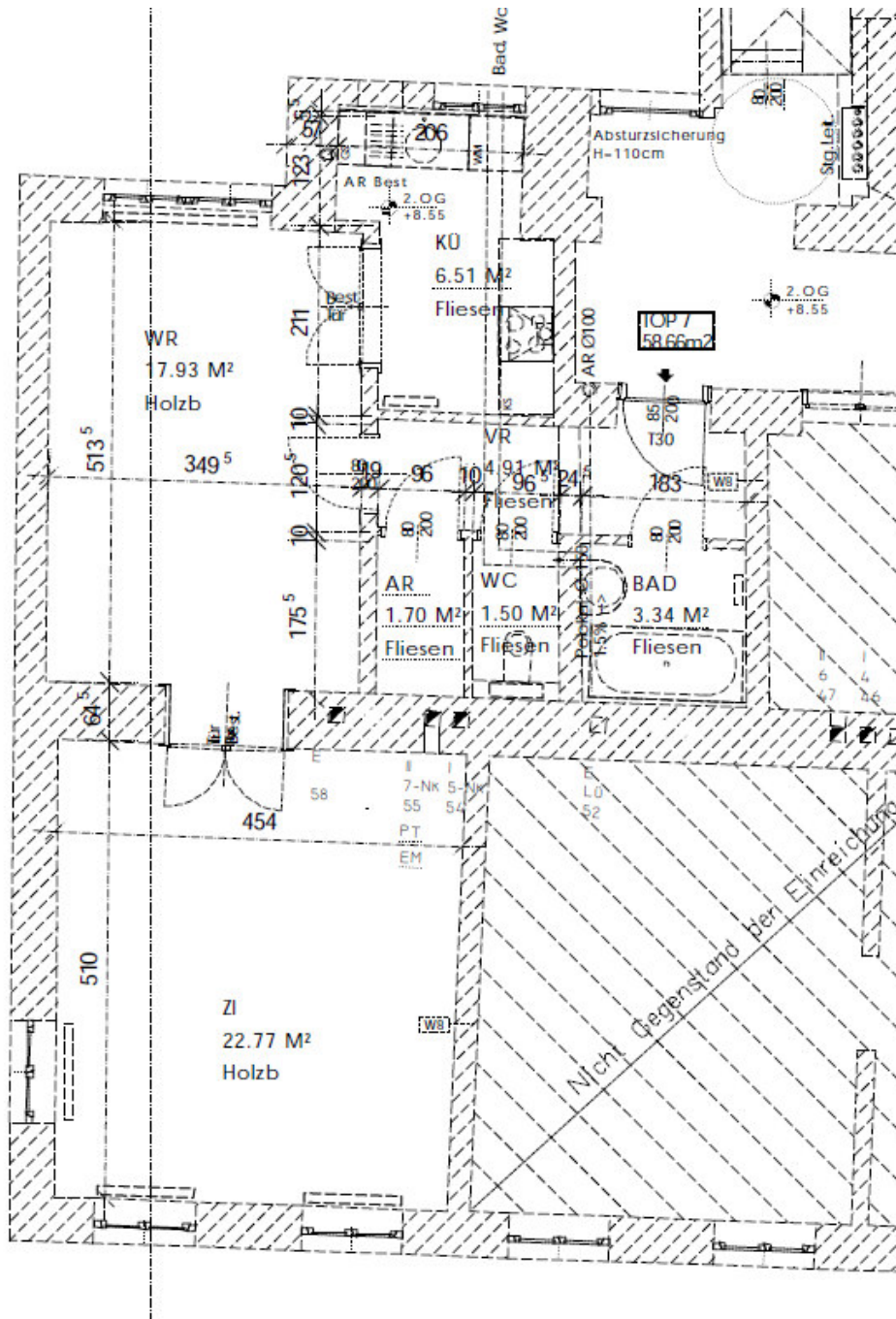
Abschlag für teilweise Straßenlage -2,50%

Abschlag für teilweise Lage über offenem Durchgang -2,50%

**Nutzwert pro m<sup>2</sup>** **0,950**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	1.Obergeschoß	5,27	0,950	5,007	
Wohnraum	1.Obergeschoß	18,06	0,950	17,157	
Küche	1.Obergeschoß	6,56	0,950	6,232	
Zimmer	1.Obergeschoß	22,88	0,950	21,736	
Abstellraum	1.Obergeschoß	1,70	0,950	1,615	
Badezimmer	1.Obergeschoß	3,13	0,950	2,974	
WC	1.Obergeschoß	1,50	0,950	1,425	<b>56</b>
<b>Zubehör</b>					
Kellerabteil I/5	1.KG	1,66	0,150	0,249	<b>1</b>
<b>Mindestanteil: 57 von 2.359 (114 von 4.718)</b>					

Die Wohnung wird mittels der Hauszentralheizungsanlage beheizt, die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls zentral. Die Fenster sind teilweise aus Holz und teilweise aus Kunststoff.



## Vorzimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist verflies. Die Innentüren sind Holztüren mit Holzzargen. Im Raum befindet sich der Wohnungssicherungskasten, sowie die Gegensprechanlage der Hausklingelanlage. Der Raum hat ein Ausmaß von 5,05 m<sup>2</sup>.



## Badezimmer

Die Wände sind auf eine Höhe von 2,20 Meter verflies, der Rest der Wände ist verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist verflies. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Handtuchrockner ausgestattet. Der Raum hat ein Ausmaß von 2,77 m<sup>2</sup>.



## WC

Die Wände sind bis auf einer Höhe von 1,20 Meter verflies, der Rest der Wände ist verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist verflies. Die Entlüftung erfolgt über die Hausentlüftungsanlage. Der Raum ist mit einem Sitz-WC ausgestattet. Der Raum hat ein Ausmaß von 1,61 m<sup>2</sup>



### Abstellraum

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist verflies. Der Raum hat ein Ausmaß sind 1,58 m<sup>2</sup>.



### Wohnzimmer

Die Wände sind verputzt, mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit Parkett belegt. Die weiterführenden Innentüren sind aus Holz, teilweise sind diese auch doppelflügelig ausgeführt. Zur Beheizung dienen Warmwasserradiator. Der Raum hat ein Ausmaß sind 17,65 m<sup>2</sup>.



Schlafzimmer bzw. Wohnzimmer

Die Wände sind verputzt mineralisch gestrichen. Der Boden ist ein Parkettboden. Zur Beheizung dienen Warmwasserradiatoren. Der Raum hat ein Ausmaß 21,95 m<sup>2</sup>.



## Küche

Eine weitere doppelflügelige Türe führt in die Küche Die Wände sind verputzt mineralisch. Der Boden ist verflieset. Der Raum ist mit den entsprechenden Anschlüssen für eine Küchenzeile ausgestattet. Der Raum hat ein Ausmaß von 6,50 m<sup>2</sup>.



## Kellerabteil

Das Kellerabteil ist einfach mit Holz verschlagen. Der Boden ist einfach betoniert. Der Raum hat ein Ausmaß von 1,70 m<sup>2</sup>.



## 2.9. Vermietungen

---

Die Wohnung ist wie folgt vermietet:

IMV IMMOBILIEN MANAGEMENT UND VERWALTUNG GMBH 1040 Wien, Paulanergasse 15	
Steuer- Nr. FAG 012/5756	14. März 2008
Fortf. d. Aufschreib. Nr. 288 / 08	Hundertsatzgebühr: EUR 157,99

## MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

„Objekt Burggasse 76“ L.B.V. Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KEG

vertreten durch

IMV IMMOBILIEN MANAGEMENT UND VERWALTUNG GMBH  
1040 Wien, Paulanergasse 15

im folgenden **Vermieter** genannt, und

**Frau Nicole KORNHERR**  
geboren am 15.12.1982  
derzeit wohnhaft in 1230 Wien, Brennergasse 13-15/6  
Tel: 0664 / 10 55 840 oder 01 / 869 87 69

im folgenden **Mieter** genannt.

### PRÄAMBEL

1. Der Vermieter ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 180, GB 01010, Neubau BG Josefstadt mit der Grundstücksadresse **1070 Wien, Burggasse 76**.
2. Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass auf das gegenständliche Mietverhältnis lediglich die zwingend normierten Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes Anwendung finden und mit Ausnahme dieser zwingenden Rechtsnormen ausschließlich die Bestimmungen dieses Vertrages und subsidiär hierzu die Bestimmungen des ABGB rechtswirksam sind.

### I. MIETGEGENSTAND

1. Der Vermieter vermietet und übergibt, der Mieter mietet und übernimmt die **Wohnung Top 5, Stiege 1**, Kategorie A, im 1. OG des Hauses **1070 Wien, Burggasse 76**, im Ausmaß von ca. 57,12 m<sup>2</sup>, gemäß Plan (Beilage .I/A) bestehend aus Vorraum, Bad, WC, Abstellraum, Küche, 2 Zimmer, ordnungsgemäß ausgestattet laut Ausstattungsliste. Nassräume verflies, alle übrigen Haupträume mit Parkettboden. Die Beheizung erfolgt mittels Gaszentralheizung mit Heizkörpern in allen Haupträumen. Warmwasseranschlüsse befinden sich in Bad und Küche.
2. Alle genannten Flächenangaben errechnen sich aufgrund der ermittelten Planmaße. Abweichungen von +/- 5 % vom Naturmaß bleiben hinsichtlich des Hauptmietzinses unberücksichtigt. Bei darüber hinausgehenden Abweichungen wird die gesamte Abweichung voll berücksichtigt.

3. Festgehalten wird, dass der Mietgegenstand von den Vertragsparteien eingehend besichtigt wurde und dieser durch den Plan Beilage /A, welcher ein integrierter Bestandteil dieses Vertrages ist, hinreichend spezifiziert ist.
4. Ausdrücklich besteht Einvernehmen darüber, dass nur der Innenbereich des Mietgegenstandes vermietet ist. Verfügungen über die Außenflächen des Mietgegenstandes bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Die Montage einer Satellitenanlage wird ausdrücklich untersagt.
5. Strombezug und Telefon/Fax wird vom Mieter auf eigenen Namen und Rechnung angemeldet. Alle diesbezüglichen Kosten sind vom Mieter zu tragen.
6. Im Haus ist ein Personenaufzug vorhanden. Der Mieter ist berechtigt, den Personenaufzug zu benützen, verpflichtet sich jedoch auch, seinen Anteil an den Gemeinkosten dieser Gemeinschaftsanlage (Pkt. IV.2) während der gesamten Mietdauer zu leisten, unabhängig davon, ob er sie in Anspruch nimmt.
7. **Das Haus wird gemäß §§ 18 ff MRG unter Zuhilfenahme von Fördermitteln des Landes Wien saniert. Die gegenständliche Wohnung ist eine Angebotswohnung im Sinne des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes 1989 (WWFSG 89).**

## II. MIETZWECK

Der Mieter mietet das Mietobjekt für **Wohnzwecke**. Eine Änderung des Mietzweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters.

## III. MIETZEIT

1. Das Mietverhältnis beginnt ab Übergabe des Bestandgegenstandes, dies ist voraussichtlich am **01.02.2008**. Ab diesem Zeitpunkt ist das Mietentgelt gemäß Pkt. IV dieses Vertrages für die Dauer des aufrechten Mietverhältnisses zu entrichten.
2. Das Mietverhältnis wird **unbefristet** abgeschlossen.
3. Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder mittels eingeschriebenen Briefes aufzukündigen. Das Recht des Vermieters zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unbenommen.

## IV. MIETENTGELT

Das Mietentgelt besteht aus:

- dem laufenden Hauptmietzins
- dem Anteil an Betriebs-, Nebenkosten und öffentlichen Abgaben
- der Umsatzsteuer in der vom Gesetzgeber jeweils festgesetzten Höhe

### 1. HAUPTMIETZINS

- 1.1 Das gegenständliche Haus wird unter Zuhilfenahme von öffentlichen Fördermitteln gemäß WWFSG 89 saniert. Zum monatlichen Hauptmietzins für den im Pkt. I angeführten und beschriebenen Mietgegenstand: Auf Förderungsdauer ist die Einhebung einer „Deckungsmiete“ gemäß § 64 Abs 2 dritter Satz WWFSG 1989, betreffend den Restfinanzierungsaufwand für haus- und wohnungsseitige Kosten (Rückzahlung aus den Annuitäten des Kapitalmarktdarlehen und Landesdarlehen abzüglich Annuitätenschüsse) vorgesehen.

Für den Mietgegenstand bedeutet dies für eine Dauer von 180 Monaten eine monatliche Deckungsmiete von derzeit netto EUR 4,19 pro m<sup>2</sup>, das sind derzeit netto **EUR 239,33** (in Worten: **Euro zweihundertneunddreißig 33/100**) pro Monat, ausgehend von den Kosten und Finanzierungsparametern, insbesondere Zinssätzen, gemäß Prüfbericht, inkl. eines Betrages von netto EUR 28,56 pro Monat für die Deckung der Kosten von laufend wiederkehrenden Erhaltungsarbeiten gemäß § 18 Abs 1 Z 5 MRG. Der Zinssatz für das Kapitalmarktdarlehen ist veränderbar und errechnet sich aus der Sekundärmarktrendite Emittenten Inland des jeweils vorangegangenen Jahres zuzüglich einem Zuschlag von derzeit 0,75 % gemäß Sanierungsverordnung. Gemäß den Veränderungen dieser Zinssätze erfolgt eine jährliche Anpassung der Annuität für das Kapitalmarktdarlehen. Diese o.a. Deckungsmiete gilt mit den zusätzlichen Vorbehalt der Feststellung der tatsächlichen Kosten gemäß Schlussprüfbericht. Eine eventuelle Kostendifferenz wird ab den Zeitpunkt der Erteilung der Nachtragszusicherung, zu den o.a. Bedingungen wie variable Zinssätze für einen eigenen Zeitraum von 180 Monaten zusätzlich verrechnet. Die Deckungsmiete kann höher sein als der gemäß MRG zulässige Mietzins.

- 1.2 Als Hauptmietzins wird der Kategoriemietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie „A“, gemäß § 15a Abs 3 MRG von derzeit netto EUR 2,91 pro m<sup>2</sup> pro Monat vereinbart, der nach Ablauf der o.a. Förderung gemäß Erstzusicherungen gemäß dem zu dieser Zeit verlautbarten gültigen Kategoriemietzins für Kategorie A gemäß § 15a Abs 3 MRG vorgeschrieben wird. Sollte dieser nicht mehr verlautbart werden, gilt der an seine Stelle tretende gesetzliche Mietzins als vereinbart.
- 1.3 Vereinbart wird, dass der Hauptmietzins auf Basis des von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 (VPI 05) wertbeständig erhalten wird.
- 1.4 Der Hauptmietzins ändert sich jährlich im gleichen Verhältnis wie der VPI 05 im Vergleichszeitraum. Ausgangsbasis für die erste Änderung ist die für September 2007 verlautbarte Indexzahl, Vergleichsmonat ist der nächstfolgende September. Bis zur Veröffentlichung dieser Indexzahl ist der bisherige Hauptmietzins weiter zu bezahlen. Sobald nach Veröffentlichung der Indexzahl ein Vergleich möglich ist und somit die Änderung des Hauptmietzins feststeht, ist der geänderte Hauptmietzins zur nächsten Entgeltfälligkeit zu bezahlen. Unterjährige Veränderungen des VPI innerhalb des Vergleichszeitraumes finden keine Berücksichtigung.
- 1.5 Für den Fall, dass ein Verbraucherpreisindex nicht mehr verlautbart wird, tritt an seine Stelle als Grundlage künftiger Wertsicherungen der Index, der diesem nachfolgt oder am ehesten entspricht. Sollte kein vergleichbarer Index veröffentlicht werden, so tritt an dessen Stelle zur Erhaltung der Wertbeständigkeit des Mietzinses und der übrigen als wertgesichert definierten Komponenten eine vergleichbare Wertsicherung.

## 2. BETRIEBSKOSTEN UND ÖFFENTLICHE ABGABEN

- 2.1 Die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmen sich nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften (derzeit §§ 21 ff MRG).
- 2.2 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass das Haus als solches gegen Elementarschäden versichert ist.

## 3. UMSATZSTEUER

- 3.1 Die Umsatzsteuer wird gleichzeitig mit dem Mietzins und den Betriebskosten bzw. der Betriebskostenpauschale in der jeweils vom Gesetzgeber festgelegten Höhe dem Mieter vorgeschrieben und ist von diesem zu bezahlen.

Für den Mietgegenstand bedeutet dies für eine Dauer von 180 Monaten eine monatliche Deckungsmiete von derzeit netto EUR 4,19 pro m<sup>2</sup>, das sind derzeit netto **EUR 239,33** (in Worten: **Euro zweihundertneunddreißig 33/100**) pro Monat, ausgehend von den Kosten und Finanzierungsparametern, insbesondere Zinssätzen, gemäß Prüfbericht, inkl. eines Betrages von netto EUR 28,56 pro Monat für die Deckung der Kosten von laufend wiederkehrenden Erhaltungsarbeiten gemäß § 18 Abs 1 Z 5 MRG. Der Zinssatz für das Kapitalmarktdarlehen ist veränderbar und errechnet sich aus der Sekundärmarktrendite Emittenten Inland des jeweils vorangegangenen Jahres zuzüglich einem Zuschlag von derzeit 0,75 % gemäß Sanierungsverordnung. Gemäß den Veränderungen dieser Zinssatzes erfolgt eine jährliche Anpassung der Annuität für das Kapitalmarktdarlehen. Diese o.a. Deckungsmiete gilt mit den zusätzlichen Vorbehalt der Feststellung der tatsächlichen Kosten gemäß Schlussprüfbericht. Eine eventuelle Kostendifferenz wird ab den Zeitpunkt der Erteilung der Nachtragszusicherung, zu den o.a. Bedingungen wie variable Zinssätze für einen eigenen Zeitraum von 180 Monaten zusätzlich verrechnet. Die Deckungsmiete kann höher sein als der gemäß MRG zulässige Mietzins.

- 1.2 Als Hauptmietzins wird der Kategoriemietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie „A“, gemäß § 15a Abs 3 MRG von derzeit netto EUR 2,91 pro m<sup>2</sup> pro Monat vereinbart, der nach Ablauf der o.a. Förderung gemäß Erstzusicherungen gemäß dem zu dieser Zeit verlautbarten gültigen Kategoriemietzins für Kategorie A gemäß § 15a Abs 3 MRG vorgeschrieben wird. Sollte dieser nicht mehr verlautbart werden, gilt der an seine Stelle tretende gesetzliche Mietzins als vereinbart.
- 1.3 Vereinbart wird, dass der Hauptmietzins auf Basis des von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 (VPI 05) wertbeständig erhalten wird.
- 1.4 Der Hauptmietzins ändert sich jährlich im gleichen Verhältnis wie der VPI 05 im Vergleichszeitraum. Ausgangsbasis für die erste Änderung ist die für September 2007 verlautbarte Indexzahl, Vergleichsmonat ist der nächstfolgende September. Bis zur Veröffentlichung dieser Indexzahl ist der bisherige Hauptmietzins weiter zu bezahlen. Sobald nach Veröffentlichung der Indexzahl ein Vergleich möglich ist und somit die Änderung des Hauptmietzinses feststeht, ist der geänderte Hauptmietzins zur nächsten Entgeltfälligkeit zu bezahlen. Unterjährige Veränderungen des VPI innerhalb des Vergleichszeitraumes finden keine Berücksichtigung.
- 1.5 Für den Fall, dass ein Verbraucherpreisindex nicht mehr verlautbart wird, tritt an seine Stelle als Grundlage künftiger Wertsicherungen der Index, der diesem nachfolgt oder am ehesten entspricht. Sollte kein vergleichbarer Index veröffentlicht werden, so tritt an dessen Stelle zur Erhaltung der Wertbeständigkeit des Mietzinses und der übrigen als wertgesichert definierten Komponenten eine vergleichbare Wertsicherung.

## 2. BETRIEBSKOSTEN UND ÖFFENTLICHE ABGABEN

- 2.1 Die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmen sich nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften (derzeit §§ 21 ff MRG).
- 2.2 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass das Haus als solches gegen Elementarschäden versichert ist.

## 3. UMSATZSTEUER

- 3.1 Die Umsatzsteuer wird gleichzeitig mit dem Mietzins und den Betriebskosten bzw. der Betriebskostenpauschale in der jeweils vom Gesetzgeber festgelegten Höhe dem Mieter vorgeschrieben und ist von diesem zu bezahlen.

2. Die Kautions dient zur Sicherstellung des Mietentgeltes, der ordnungsgemäßen Instandhaltung des Mietobjektes, der Unterlassung wertmindernder baulicher Veränderungen sowie überhaupt der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung. Der Mieter darf diese Kautions keiner Zahlungsverpflichtung, insbesondere auch nicht zur Bezahlung von Mietzinsrückständen widmen.

Der Vermieter ist berechtigt, Forderungen gegen den Mieter aus der Kautions zu decken. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kautions unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken.

3. Die Kautions wird bei ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietgegenstandes an den Vermieter gemäß Pkt. XVII sofort fällig und muss innerhalb von drei Bankwerktagen bargeldlos rückgestellt werden.

### VIII. UNTERMIETE UND RECHTSNACHFOLGE

1. Ohne vorangehende Zustimmung des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, Rechte aus dem Vertrag abzutreten und/oder den Mietgegenstand ganz oder auch nur teilweise unterzuvermieten oder sonst weiterzugeben (siehe § 11 MRG).
2. Im Falle der zulässigen Weitergabe oder Mitbenutzung gemäß dem vorangehenden Abs 1 bleibt der Mieter für die Einhaltung des Mietvertrages durch den Benutzer und für die termingerechte Räumung, insbesondere durch einen Unterbestandnehmer oder sonstigen Nutzer bei Beendigung des Vertragsverhältnisses verantwortlich; er haftet dem Vermieter für den durch Verschulden des Nutzers oder Unterbestandnehmers verursachten Schaden.
3. Der Vermieter ist berechtigt, den Mietvertrag vermierterseits an Dritte mit allen Rechten und Pflichten zu übertragen.

### IX. AUFLÖSUNG AUS WICHTIGEM GRUND

Unbeschadet der eingegangenen Vertragsdauer gemäß Pkt. III kann der Vermieter den Vertrag mit sofortiger Wirkung auflösen bzw. vom Vertrag zurücktreten wenn der Mieter:

- a) trotz gehöriger Mahnung, den fälligen Zins zu zahlen, bis zu dem darauffolgenden Zinsfälligkeitstermin den rückständigen (d.h. eingemahnten) Zins nicht vollständig entrichtet hat; oder
- b) vom Mietgegenstand einen erheblichen nachteiligen Gebrauch macht; oder

### X. GEMEINSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN UND BAULICHE VERÄNDERUNGEN DURCH DEN VERMIETER

1. Alle im gegenständlichen Haus errichteten Verweilzonen, Rampen, Gehwege, oder sonstige dem Gemeingebrauch dienende Bereiche unterliegen der alleinigen Verfügung des Vermieters.
2. Der Vermieter ist berechtigt, Vorschriften über die Benützung dieser Gemeinschaftseinrichtungen zu erlassen oder abzuändern.
3. Der Vermieter wird zur Hintanhaltung widmungswidriger Nutzungen dieser Anlagen durch Dritte, sofern dadurch den Vertragspartnern funktionelle oder wirtschaftliche Nachteile entstehen könnten, nach schriftlicher Aufforderung durch den Mieter geeignete Maßnahmen treffen.
4. Der Vermieter behält sich für die dem Gemeingebrauch dienenden Bereiche das Recht vor, bei Vorliegen gewichtiger Gründe Zu- und Erweiterungsbauten aller Art zu errichten, sowie bestehende Gemeinschaftseinrichtungen zu verlegen, zu entfernen oder einer anderen Nutzung zuzuführen.

5. Desgleichen hat der Mieter bauliche Maßnahmen, zu dulden, wenn diese zur Erhaltung und/oder Verbesserung des Wohnhauses und der dazugehörigen Anlagen oder des Mietobjektes notwendig und/oder zweckmäßig sind (s. § 8 MRG).
6. Der Mieter ist verpflichtet, Störungen von technischen Anlagen, wie zB Strom- oder Wasserzufuhr- und Leitungsgebrechen, unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen. Der Mieter verzichtet auf sämtliche über eine allfällige Mietzinsminderung hinausgehenden Ansprüche, die ihm aus Störungen oder Absperrungen der Wasser- und Energiezufuhr bzw. der Kanalisierung oder aus dem Ausfall technischer Anlagen oder Gerätschaften entstehen können, sofern der Vermieter oder die Personen, für die er einzustehen hat, eine solche Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt haben und es sich auch nicht um Personenschäden handelt. Der Vermieter wird nach Bekanntgabe der Störung Maßnahmen zur Beseitigung der Störung einleiten.

#### XI. INSTANDHALTUNG DES MIETGEGENSTANDES

1. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen im besonderen die Licht-, Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie mitgemietete Sachen pfleglich zu behandeln, zu warten und instand zu halten. Dies gilt nicht, soweit es sich um ernste Schäden oder um allgemeine Teile des Hauses handelt. Diesfalls ist der Vermieter unverzüglich zu informieren. Sämtliche Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten (insbesondere Reparaturen), zu denen der Mieter verpflichtet ist, hat der Mieter unverzüglich auf eigene Kosten und soweit erforderlich von einem befugten Professionisten durchführen zu lassen. Der Mieter hat auch die im inneren Teil der Wohnung auftretenden Schäden an den Fenstern sowie an der Eingangstüre zu übernehmen, soweit diese nicht konstruktiver Art sind. Dabei hat sich der Mieter an die farbliche Vorgabe des Hauseigentümers zu halten.
2. Hinsichtlich der Erhaltung der für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, insbesondere der Sanitär- und Heizungsanlage sowie mitgemieteter Sachen, vereinbaren die Parteien Folgendes:
  - a) Schäden, die vom Mieter oder dem Mieter zurechnender Personen verschuldet wurden, hat der Mieter unverzüglich und auf eigene Kosten zu beheben; dies gilt insbesondere für Schäden, die aus einer Verletzung der Wartungs- bzw. Instandhaltungspflicht entstanden sind;
  - b) Hinsichtlich zufälliger Schäden sowie hinsichtlich der natürlichen und durch ordnungsgemäßen Gebrauch verursachten Abnutzung und Alterung gilt, dass der Mieter allfällige Reparaturen auf eigene Kosten unverzüglich vorzunehmen hat, solange solche möglich und tunlich sind. Im Falle der Unmöglichkeit und Untunlichkeit (insbesondere auch Unwirtschaftlichkeit) ist der Mieter zur unverzüglichen Anzeige an den Vermieter, nicht aber zur Reparatur verpflichtet. Der Vermieter ist berechtigt, auf seine Kosten nach Wahl eine Reparatur dennoch vorzunehmen oder den Gegenstand durch eine gleiche oder ähnliche Sache zu ersetzen. Tut er dies nicht, steht dieses Recht dem Mieter zu, der in entsprechender Anwendung der Regeln des § 10 MRG in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung unabhängig von der Voraussetzung des Abs. 4 dieser Bestimmung, jedoch unter Vorlage der Bezug habenden Rechnungen, Ersatz ansprechen kann.
3. Die Instandhaltungspflicht des Mieters erstreckt sich auch auf die von ihm selbst vorgenommenen Veränderungen.
4. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für jede von ihm, seinen Angehörigen, Angestellten oder Besuchern verschuldete Beschädigung des Mietgegenstandes und der Gemeinschaftseinrichtungen.

5. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nur in einem solchen Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt.
6. Der Mieter hat jeden am Mietgegenstand entstandenen Schaden, auch wenn er zur Beseitigung selber verpflichtet ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
7. Erfolgt die Anzeige verspätet oder überhaupt nicht, sodass der Vermieter – wenn er zur Schadensbehebung verpflichtet ist – nicht rechtzeitig Maßnahmen zur Schadensbehebung veranlassen konnte, ist der Mieter schadenersatzpflichtig.
8. Der Vermieter haftet nicht für Vermögens- und Sachschäden durch Diebstahl, Brand oder Immissionen an den eingebrachten Waren und Gegenständen, gleichgültig welcher Art oder Ursache diese Einwirkungen sind, sofern nicht dem Vermieter oder seinen Gehilfen grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz anzulasten ist.
9. Kommt der Mieter seinen in den vorstehenden Absätzen näher angeführten Verpflichtungen trotz Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die erforderlichen Arbeiten zu veranlassen.

## **XII. BAULICHE ÄNDERUNGEN DURCH DEN MIETER**

1. Wesentliche Veränderungen des Mietgegenstandes hat der Mieter dem Vermieter anzuzeigen und dessen Zustimmung abzuwarten. Als wesentlich gelten insbesondere solche Veränderungen, die nicht der Übung des Verkehrs entsprechen, für die eine baubehördliche Bewilligung notwendig ist, die eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bewirken oder die sonst schutzwürdige Interessen des Vermieters oder von Hausbewohnern wesentlich beeinträchtigen. Nach Wahl des Vermieters hat der Mieter zum Ende des Mietverhältnisses alle Veränderungen entweder auf eigene Kosten zu entfernen oder dem Vermieter zum Eigentum zu überlassen. Der Mieter verzichtet diesbezüglich auf jeglichen Aufwändersatzanspruch, soweit nichts anderes vereinbart worden ist oder gesetzliche Bestimmungen zwingend etwas Anderes anordnen (§ 10 MRG).
2. Kommt es zu einer derartigen Baumaßnahme, hat diese auf Kosten des Mieters zu erfolgen und trifft ihn auch die volle Haftung für etwa daraus entstehende Schäden.
3. Sämtliche hierfür erforderlichen Genehmigungen sind vom Mieter auf seine Kosten zu erwirken.

## **XIII. HAUSORDNUNG**

1. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass eine Hausordnung besteht (Beilage /B). Änderungen oder Ergänzungen der Hausordnung werden wirksam, wenn der Vermieter dem Mieter diese Änderungen oder Ergänzungen, die für den Mieter zumutbar sein müssen, insbesondere weil diese geringfügig oder sachlich gerechtfertigt sind, schriftlich mitteilt und der Mieter innerhalb einer Frist von vier Wochen der Änderung oder Ergänzung nicht widerspricht, wobei der Vermieter bei der Übermittlung darauf hinzuweisen hat, dass das Schweigen des Mieters mit Ablauf der Frist dessen Zustimmung bedeutet.
2. Der Mieter verpflichtet sich, diese Hausordnung einzuhalten und auch alle seine Angehörigen und Besucher zu deren Einhaltung anzuhalten.

## **XIV. BESICHTIGUNGSRECHT DES VERMIETERS UND BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES**

1. Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, den Mietgegenstand gegen Vorankündigung und Terminvereinbarung zu besichtigen.

2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter innerhalb der Kündigungs- bzw. Räumungsfrist, bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietgegenstandes dessen Besichtigung allen Interessenten, die durch den Vermieter legitimiert sind, gegen Aviso und Terminvereinbarung zu gewährleisten.

#### **XV. KOMPENSATIONSVERZICHT**

Dem Mieter ist es nicht gestattet, mit eigenen Forderungen gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis aufzurechnen, es sei denn, der Vermieter wäre zahlungsunfähig oder die Gegenforderung des Vermieters stünde in rechtlichem Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters oder wäre gerichtlich festgestellt oder anerkannt.

#### **XVI. KOSTEN UND GEBÜHREN**

1. Die mit der Errichtung dieses Mietvertrages verbundenen Rechtsgeschäftsgebühren trägt der Mieter.
2. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jeder Vertragsteil für sich.
3. Zu Vergebühruzwecken wird festgestellt, dass die Bemessungsgrundlage EUR 15.798,60 für 3 Jahre beträgt.

#### **XVII. RÜCKGABE DES MIETGEGENSTANDES**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt an den Vermieter zu übergeben.
2. Sämtliche Schlüssel sind zu übergeben.
3. Der Mieter ist verpflichtet, vor Rückstellung des Mietobjektes die von ihm geschaffenen Einrichtungen und Adaptierungen, die ohne Schäden der Substanz demontierbar sind, zu entfernen.
4. Alle übrigen Einrichtungen des Mieters sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise unentgeltlich im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietobjektes auf eigene Kosten zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu entfernen. Der Ersatz des Mieters für notwendige Aufwendungen bleibt unbenommen.
5. Das Mietobjekt ist bei Vertragsbeendigung wie bei Anmietung gereinigt und unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Ab- und Benutzung zurückzustellen. Unübliche Gestaltungen (zB dunkle Wandfarben, Fototapeten, etc.) sind zu entfernen, damit der Mietgegenstand unmittelbar nach Vertragsende weitervermietet werden kann. Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, dies auf Kosten des Mieters zu veranlassen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt, um den Zustand herzustellen, der den einer gewöhnlichen Ab- und Benutzung entspricht. Der Vermieter hat die Kosten zu tragen, wenn ihn die entsprechenden Instandhaltungsverpflichtung trifft.
6. Dem Mieter steht kein Ersatzanspruch hinsichtlich der von ihm vorgenommenen Investitionen zu, sofern es sich nicht um notwendige Investitionen handelt oder solche, die in die Instandhaltungspflicht des Vermieters fallen, oder die vom Vermieter hinsichtlich der Ersatzpflicht ausdrücklich anerkannt worden sind (siehe § 10 MRG).

#### **XVIII. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

1. Der Inhalt dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen desselben nicht berührt.

2. Änderungen der Anschrift der Vertragspartner sind dem anderen Teil schriftlich bekanntzugeben, widrigenfalls Postsendungen an die zuletzt bekanntgegebene Anschrift als ordnungsgemäß zugestellt gelten. Derzeit ist die Anschrift des Mieters wie auf Seite 1 des Mietvertrages angeführt.
3. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet. Jeder Vertragsteil erhält je eine Ausfertigung.

#### XIX. GARANT

Herr Hubert KORNHERR, geboren am 03.10.1948, derzeit wohnhaft in 1230 Wien, Brennergasse 13-15/6, garantiert, dass Frau Nicole KORNHERR sämtlichen Verpflichtungen aus dem abgeschlossenen Mietvertrag, über das Bestandsobjekt 1070 Wien, Burggasse 76 / Stiege 1 / Top 5, welche diese als Mieterin treffen, nachkommen wird. Sollte die Mieterin Frau Nicole KORNHERR ihren Verpflichtungen nicht nachkommen, verpflichtet sich der Garant, Herr Hubert KORNHERR dem Vermieter gegenüber unwiderruflich über dessen erste Aufforderung ohne Prüfung des Rechtsgrundes unter Verzicht auf alle Einwendungen die Schadenssumme, die durch die Nichterfüllung des gegenständlichen Mietvertrages entsteht, zu bezahlen. Der Garant Herr Hubert KORNHERR haftet solange, bis die Mieterin Frau Nicole KORNHERR ein ausreichendes Einkommen nachweisen kann und der Vermieter zustimmt, dass der Garant aus seiner Haftung entlassen wird.


Wien, 06.02.2008

Im Namen des/der Eigentümer(s)  
IMV IMMOBILIEN MANAGEMENT  
UND VERWALTUNG GMBH  
1040 Wien, Paulanergasse 15  
Tel.: (01) 586 69 65 Fax: (01) 586 75 13

  
\_\_\_\_\_  
Vermieter

\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_  
Mieter

  
\_\_\_\_\_  
Garant

Beilage .A – Plan  
Beilage .B – Hausordnung

**UBERGABEPROTOKOLL**

Original EA  
ØBH/KOH  
ØAH ✓ Pa  
30.1.2008

**Objekt:** 1070 Wien, Burggasse 76  
Top I/5

**1. ANWESEND**

**1.1 Vermieter:** Premium Burggasse 76 GmbH & Co KEG

vertreten durch: **Petra Cerny**  
Tel.: 01 / 586 69 55 / Fax: 01 / 586 57 13; Email: p.cerny@imv.co.at

**1.2 Mieter:** Nicole Kornherr  
**Geburtsdatum:** 15.12.1982  
**Telefon:** 0664/10 55 840 oder 01/869 87 69  
**Zustelladresse:**  wie Mietobjekt (bei Voll MRG)  
 gewünschte Adresse: \_\_\_\_\_

**2.** Der Vermieter übergibt an den Mieter mit heutigem Tag das Mietobjekt **Top I/5** / in-erdnungsgemäßem Zustand / neuwertigem Zustand (insb. neu ausgemalt) / generalsaniertem Zustand / -Erstbezug, gemäß Mietvertrag, wie besichtigt.

Weiters übergibt der Vermieter an den Mieter:

- Meldezettel / Strom- u. Gasummeldung
- IMV Mieter-Tipps Handbuch, inklusive Hausordnung
- Ausstattungs- und Mängelliste
- Vorschreibungen von Februar bis Juni 2008

**3.** Der Mieter übernimmt mit heutigem Tag folgende Schlüssel und Zubehör:

2 Stk. Schlüssel Nr. EVVA 755NKT105  
1 Stk. Vorhangschloss Kellerabteil

**4.** Die Strom- und Gaszählerstände werden gemäß beiliegendem Ummeldeformular festgehalten. Die Ummeldung erfolgt durch die Hausverwaltung.

**5.** Sonstige Zählerstände:

Wärmemengenzähler Nr. \_\_\_\_\_ Stand: \_\_\_\_\_  
Warmwasserzähler Nr. \_\_\_\_\_ Stand: \_\_\_\_\_ *per m<sup>2</sup>*

**6.** Der Mieter bestätigt anlässlich der Übergabe seines Mietobjektes, dass er dieses eingehend besichtigt und das Mietobjekt mit Ausnahme der in der beiliegenden Ausstattungs- u. Mängelliste angeführten Mängel, in einwandfreiem Zustand übernommen hat. Für eine unverzügliche Mängelbehebung durch den Vermieter wird der Mieter sein Mietobjekt zugänglich halten.

**7.** Der Vertreter des Vermieters bestätigt die Übernahme

- der Barkaution in Höhe von € 2.640,00
  - ~~des Vertragsvergebührongehonorares in Höhe von € 0,00~~
  - der Vergebühronsabgabe in Höhe von € 169,87
  - sowie der ersten Mietzinszahlung in Höhe von € 0,00
- das sind in Summe € **2.809,87** in bar erhalten.

**8. Mietbeginn: 01.02.2008**

Im Namen des/der Eigentümer(s)  
IMV Immobilien Management und Verwaltung GmbH  
1040 Wien, Paulanergasse 15  
Tel.: 01 / 586 69 55 / Fax: 01 / 586 57 13  
Petra Cerny

\_\_\_\_\_ für den Vermieter

Kautio weitergeleitet am: 30.1.2008

Wien, 29.01.2008  
16:30 Uhr

\_\_\_\_\_ für den Mieter

Unterschrift: \_\_\_\_\_

## 2.10. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen

Nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen betreffen insbesondere:

- Die Wohnung befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Erhaltungszustand.

## 2.11. Kontaminierungen

Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei, die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet. Augenscheinlich sind keine Kontaminierungen feststellbar.

Ergebnis für:

---

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 7.,Neubau
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Neubau (1010)
Grundstück	786

---

Information:

---

Das Grundstück 786 in Neubau (1010) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

Ergebnis für:

---

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 7.,Neubau
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Neubau (1010)
Grundstück	787

---

Information:

---

Das Grundstück 787 in Neubau (1010) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka/> vom 18.10.2024

## **2.12. Außergrundbücherliche Lasten**

---

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

## **2.13. Benützungsregelung**

---

Benützungsregelungen über die allgemeinen Teile des Hauses sind aus dem Wohnungseigentumsvertrag, sowie dem Nachtrag des WE-Vertrags vom 01.02.2022 zu entnehmen.

## **2.14. Rücklage der Wohnungseigentumsgemeinschaft**

---

Die Instandhaltungsrücklage weist nach Auskunft der Hausverwaltung ein Rückstand von rund - € 6.400,00 auf.

2.15. Energieausweis

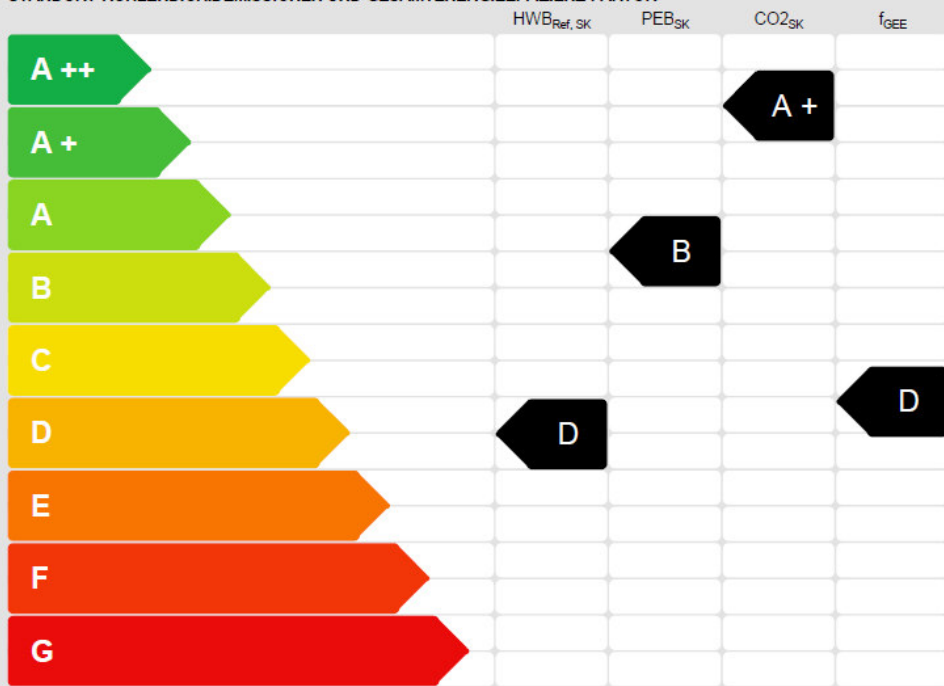
**Energieausweis für Wohngebäude**

**oib** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

<b>BEZEICHNUNG</b>	Burggasse 76 - Stiege 1- EG-3.OG		
Gebäude(-teil)	Mehrfamilienhaus	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	2005
Straße	Burggasse 76	Katastralgemeinde	Neubau
PLZ/Ort	1070 Wien-Neubau	KG-Nr.	01010
Grundstücksnr.	786,787	Seehöhe	209 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR**



**HWB<sub>Ref, SK</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.  
**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.  
**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.  
**HHSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).  
**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).  
**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>erneuerbar</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nicht-erneuerbar</sub>) Anteil auf.  
**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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

# Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	563,8 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	2,51 m	mittlerer U-Wert	0,97 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	451,0 m <sup>2</sup>	Heiztage	254 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	64,17
Brutto-Volumen	2.206,2 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3500 K-d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	878,0 m <sup>2</sup>	Klimaregion	Region N	Bauweise	sehr schwer
Kompaktheit(A/V)	0,40 m <sup>-1</sup>	Norm-Außentemperatur	-14,0 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf		HWB <sub>Ref,RK</sub>	119,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>RK</sub>	119,2 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB <sub>RK</sub>	164,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	1,74
Erneuerbarer Anteil			

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	70.942 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	125,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	70.942 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	125,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	7.203 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	86.839 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	154,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ, H</sub>	1,11
Haushaltsstrombedarf	9.260 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	96.100 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	170,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	45.117 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	80,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	13.353 kWh/a	PEB <sub>n.em.,SK</sub>	23,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	31.764 kWh/a	PEB <sub>em.,SK</sub>	56,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	4.512 kg/a	CO <sub>2,SK</sub>	8,0 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	1,80
Photovoltaik-Export		PV <sub>Export,SK</sub>	

## ERSTELLT

GWR-Zahl	AB 1910051-1	ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	17.04.2019	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	16.04.2029		

**AKUSTIK.BUCH GMBH**  
A-1180 WIEN, NAAFFGASSE 6  
TEL.-NR.: (+43 1) 479 33 65 - 0  
FAX-NR.: (+43 1) 479 33 65-21

## 2.16. Vorschreibung

Die monatliche Vorschreibung der Wohnung beträgt € 301,01 brutto.



Firma  
 BBB Immo GmbH  
 p.A. PMV Immobilien Management GmbH  
 Prinz-Eugen-Straße 8-10  
 1040 Wien

Objekt: 67076  
 UID: ATU78127037  
 Kundennummer: 27076302  
 EDV Nr: 30  
 Betreuer: Jennifer Wierzl  
 E-Mail: jwierzl@aurumimmobilien.at  
 Tel: 019076706 635

Objekt: 1070, WEG BURGASSE 76  
 Top: Wohnung/1.5  
 Bestandnehmer: BBB Immo GmbH v.d. Masseverwalterin Fr. Dr. Steger GmbH  
 Top(s): 1.5



Zahlen mit QR-Code

### Dauerrechnung ab August 2024

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der/des Liegenschaftseigentümer/s:  
 WEG Burgasse 76

Rechnungsnr. 2024/7076/91  
 Belegdatum: 01.08.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Dauerrechnung ab **August 2024**.

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neu ausgestellten Rechnung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

	Netto	Ust %	Ust	Brutto
Rücklage	53,42	0	0,00	53,42
Wasser-Akonto	23,05	10	2,31	25,36
Betriebskosten	174,35	10	17,44	191,79
Warmwasserakonto	14,78	10	1,48	16,26
Heizkostenakonto	11,82	20	2,36	14,18
<b>Gesamt EUR</b>	<b>277,42</b>		<b>23,59</b>	<b>301,01</b>

Den zu zahlenden Gesamtbetrag bitten wir Sie monatlich im Vorhinein bis 5. eines jeden Monats auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

**BIC: GIBAAWWXXX, IBAN: AT77 2011 1845 1487 5026**  
 lautend auf WEG Burgasse 76

**WICHTIG:** Bei Telebanking-Zahlungen bzw. bei Zahlung mittels Dauerauftrag geben Sie bitte **110572260000** im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten ein.

Mit freundlichen Grüßen  
 IMV Immobilien Management GmbH

IMV Immobilien  
 Management GmbH  
 Paulanergasse 15  
 1060 Wien

T +43 1/586 69 55-0  
 F +43 1/586 57 13  
 office@imv.co.at  
 www.imv.co.at

FN 36543s  
 Handelsgericht Wien  
 ATU 42745106

## 2.17. Abweichende Abrechnungseinheiten

---

Abweichenden Abrechnungseinheiten, Abrechnungsperioden, sowie abweichende Aufteilungsschlüssel sind dem Wohnungseigentumsvertrag, sowie dem Nachtrag des WE-Vertrags vom 01.02.2022 zu entnehmen.

## 2.18. Wohnungseigentumsvertrag

**WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG**

abgeschlossen zwischen:

1. **PREMIUM Burggasse 76 GmbH & Co KG**  
FN 223730s,  
Paulanergasse 15  
1040 Wien
- einerseits, und
2. **Christoph Jäger, geb. 25.06.1974,**  
Burggasse 76/1/43, 1070 Wien,
- andererseits.

Die unter erstens und zweitens angeführten Personen werden im Folgenden auch zusammen „Vertragsparteien“ oder „Wohnungseigentümer“, genannt

wie folgt:

**I. SACH- UND RECHTSLAGE**

Die PREMIUM Burggasse 76 GmbH & Co KG, FN 223730s, ist grundbücherliche Eigentümerin der nachstehenden näher bezeichneten Liegenschaftsanteile, an welchen vorläufiges Wohnungseigentum besteht, und zwar:

*„aktueller Grundbuchsstand“*

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein Wohnhaus in 1070 Wien, Burggasse 76 mit 33 Wohnungen, einem Geschäftslokal sowie insgesamt vier Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge und das den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten gem. § 2 Abs 3 WEG 2002 zugeordnete Zubehör.

Wie bereits vorweg festgehalten, besteht an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft EZ 180 KG 01010 Neubau vorläufiges Wohnungseigentum.

**Christoph Jäger**, geb. 25.06.1974, hat mit Kaufvertrag (von ihm am heutigen Tage beglaubigt unterfertigt) **90/2359** Anteile an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft, mit welchem untrennbar **an Wohnung Stg. I/Top 43 mit Terrasse 43 und Kellerabteil I/43 untrennbar verbunden wird**, erworben, wodurch das in der vertragsgegenständlichen Liegenschaft derzeit bestehende vorläufige Wohnungseigentum gem. § 51 WEG 2002 in der abgeltenden Fassung, in Wohnungseigentum übergeht.

Die Vertragsparteien vereinbaren in Ausgestaltung des nunmehr bestehenden Wohnungseigentums nachfolgende Klauseln, wobei für die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer sowie deren Beziehung untereinander die Bestimmungen des WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung gelten, soweit in diesem Vertrag nicht abweichende oder ergänzende Bestimmungen wie folgt vorgesehen sind.

## II. GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Die Vertragsparteien vereinbaren zur Regelung der nunmehrigen Miteigentumsgemeinschaft die folgende Gemeinschaftsordnung:

### 1. Umfang des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum umfasst die folgenden Teile:

- die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume, einschließlich der dazugehörenden Balkone, Loggien und Terrassen samt Brüstungen bzw. Geländern, *Gartenanteile samt Zaun und Umfassungsmauern*, samt Zubehör, jeweils samt Wand- und Deckenverputz, Tapeten bzw. Malerei, Fliesen und Fußbodenbelägen einschließlich deren notwendigen Unterkonstruktionen sowie die Beläge der Balkone, Loggien und Terrassen samt der dazugehörenden Abflüsse, und zwar bis zur Abdichtung nach unten bzw. zur Wand (festgehalten wird, sodass die Abdichtung selbst allgemeiner Teil verbleibt).

- die Innen- und Außenseiten der Fenster samt Verglasung und Fensterstöcken;
- die Innen- und Außenseiten der Portale und Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten, weiters die innerhalb dieser Objekte vorhandenen Türen samt Beschlägen, Fenstern und Türstöcken sowie die Innen- und Außenseiten der Balkon-, Loggien- und Terrassentüren;
- die Beschattungseinrichtungen auf Balkonen und Terrassen, wie Markisen und Jalousien, auch an den Außenseiten der Fensterflächen;
- die innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte eingebauten Einrichtungsgegenstände und sanitären Anlagen samt Heizungsanlagen;
- Zu- und Ableitungen aller Art, die ausschließlich für die Wohnungseigentumsobjekte bestimmt sind, bis zu den Hauptsträngen, insbesondere für Strom, Gas, Wasser (Trink-, Gebrauchs- und Abwasser), für den Betrieb der Heizung, Zu- und Abluft, Telefon und Kabelfernsehen, sowie
- die dazugehörenden Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb des Wohnungseigentumsobjekts befinden, sofern sie nicht im Eigentum eines Versorgungsbetriebes stehen;
- die Klingelvorrichtungen, Gegensprechanlagen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsobjekte an.

## 2. Nutzungsrechte des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt ungehindert zu benützen, soweit dem nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder diese Gemeinschaftsordnung entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische Bild des Gebäudes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Räumlichkeiten im Haus dienen grundsätzlich Wohnzwecken. Die Wohnungen können dann zu anderen Zwecken, etwa als Geschäftslokal oder Büro genützt werden,

wenn hierfür die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind und es die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer beschließt. Die Wohnungseigentümer stimmen einer Verwendung der Wohnungen zu Geschäftstätigkeiten, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, zu, soweit durch eine solche Verwendung keine schutzwürdigen Interessen der übrigen Wohnungseigentümer wesentlich beeinträchtigt werden. Eine Nutzung als Wettbüro, Spielhalle, Geschäfte bzw. Etablissements der Erotikbranche und Vergleichbares ist jedenfalls ausgeschlossen.

Der Wohnungseigentümer bleibt auch bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art an alle Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung gebunden und ist für sämtliche Handlungen des Mieters, Pächters oder Nutzers verantwortlich. Er verpflichtet sich, den Dritten vertraglich an die Bestimmungen dieses Vertrages zu binden, Verstöße dagegen als ausdrückliche Kündigungsgründe in den Vertrag aufzunehmen und bei groben und wiederholten Verstößen sämtliche erforderlichen Schritte zu setzen, damit der Dritte das Liegenschaftsobjekt räumt.

### **3. Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums**

Jene Teile des Hauses, die nicht zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehören oder nicht in das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht der Wohnungseigentümer übertragen werden, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei.

Es ist daher keinem Wohnungseigentümer gestattet, sich ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen welcher Art immer zu verschaffen, zuzueignen oder ausschließlich zu nutzen.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu dulden.

Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhafte Beschädigungen und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

#### 4. Instandhaltung

Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung, Instandsetzung und die allfällige Wiederherstellung seines Wohnungseigentumsobjektes wie in Punkt III.1. beschrieben, sohin auch samt Balkonen, Loggien und Terrassen (bis zur Abdichtungsebene), Außentüren und Fenstern (jeweils innen und außen), für deren Dichtheit der Wohnungseigentümer zu sorgen hat.

Jeder Wohnungseigentümer hat entsprechend § 16 Abs. 3 WEG 2002 sein Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die sanitären Anlagen und Heizungsrichtungen auf seine Kosten so zu warten und instand zu halten, dass den übrigen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst.

Alle am Wohnungseigentumsobjekt auftretenden Schäden, die die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen können, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden. Dies betrifft insbesondere Schäden an Gas- bzw. Wasserleitungen, Heizungen und Fassaden oder das Auftreten von Ungeziefer.

Der Verwalter oder sein Vertreter sind berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtungen nach Erfordernis zu überwachen und zu diesem Zweck die vom Wohnungseigentum erfassten Räumlichkeiten nach vorheriger Ankündigung, jedoch nicht zur Unzeit, auch unter Beiziehung von Sachverständigen zu betreten und zu besichtigen.

Kommt der Wohnungseigentümer der Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Schäden, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum eines anderen Wohnungseigentümers gefährden oder beeinträchtigen können, nicht innerhalb von 28 Tagen nach, so ist der Verwalter berechtigt, diese Schäden auf Kosten des Wohnungseigentümers durch befugte Gewerbetreibende beseitigen zu lassen. Die Frist entfällt bei Gefahr in Verzug.

## 5. Bauliche Änderungen

Die Vornahme von baulichen Änderungen an den Wohnungseigentumsobjekten, die von außen sichtbar oder erkennbar sind, bedürfen, abgesehen einer allenfalls erforderlichen behördlichen Bewilligung, der ausdrücklichen Zustimmung der einfachen Mehrheit der Wohnungseigentümer.

Erfolgen bauliche Änderungen, so sind die Nutzwerte – soweit rechtlich erforderlich – auf Kosten des bauführenden Miteigentümers neu festzusetzen und zu verbüchern.

In jedem Fall sind sämtliche mit den baulichen Änderungen verbundenen Kosten, die Kosten der allfälligen Neufestsetzung der Nutzwerte, die Kosten vertraglicher Änderungen oder Ergänzungen oder der grundbücherlichen Durchführung vom bauführenden Miteigentümer zu tragen. Die grundbücherliche Übernahme bzw. Übertragung von Miteigentumsanteilen zur Herstellung der neuen Mindestanteile im Grundbuch erfolgt ohne Gegenleistung, sofern sich am Ausmaß der übrigen Wohnungseigentumsobjekte de facto nichts ändert und keine Veränderung der Allgemeinflächen erfolgt.

Sämtliche Wohnungseigentümer sind jedoch verpflichtet, baulichen Änderungen innerhalb eines Wohnungseigentumsobjektes, der Zusammenlegung benachbarter Objekte mit gleichen Eigentumsverhältnissen, der Teilung von Wohnungseigentumsobjekten und auch der Einbeziehung von Allgemeinflächen, welche für die übrigen Miteigentümer nicht von objektivem Nutzen sind und daher ohne Nachteil in ein Wohnungseigentumsobjekt einbezogen werden können, zuzustimmen. Diese Zustimmungspflicht besteht jedoch nur dann, wenn der Wohnungseigentümer, der die Änderungen durchführt bzw. durchführen lässt,

- dies nur unter Einhaltung aller gesetzlichen, behördlichen und technischen Vorschriften und Regeln durchführt,
- hierdurch keine nachteilige statische Beeinträchtigung des Hauses (auch nicht in Bezug auf Aussteifung) erfolgt,

- sämtliche Kosten durch den bauführenden Miteigentümer getragen werden,  
im Falle der Einbeziehung von Allgemeinflächen angemessenes Entgelt (welches im Bedarfsfall von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen auf Kosten des Wohnungseigentümers festzustellen ist) leistet sowie,
- die anderen Wohnungseigentümer auch hinsichtlich sonstiger Nachteile, die aus der Bauführung entstehen, schadlos hält.

#### **6. Aufwendungen für die Liegenschaft**

Die Aufteilung der Betriebskosten, egal welchen Verrechnungskreis betreffend, erfolgt in Abänderung des in § 32 Abs 1 WEG 2002 vorgenommenen Aufteilungsschlüssels, nicht nach den Miteigentumsanteilen, sondern in Anlehnung an die jeweiligen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Aufteilung von Betriebskosten – derzeit § 17 Abs 2 MRG – nach Nutzflächen. An den Betriebskosten der Gesamtliegenschaft nehmen die Stellplatzeigentümer anteilig mit einer Verrechnungsfläche von 6 m<sup>2</sup> pro Stellplatz teil. Die Verteilung der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwendungen der Gesamtliegenschaft erfolgt nach Nutzflächen.

#### **IV. HAUSVERWALTUNG**

Die Stellplätze bilden hinsichtlich der Wartungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwendungen bis einschließlich notwendiger Erneuerung für die im Gebäude befindliche technische Stapelparkereinrichtung und das Garagentor einen gesonderten zusätzlichen Verrechnungskreis. Die Stellplatzeigentümer stimmen dem Abschluss eines Wartungsvertrages (auch eines Vollwartungsvertrages) für die Stapelparkereinrichtung und das Garagentor namens der WEG durch die Hausverwaltung ausdrücklich zu, wobei die hieraus resultierenden Kosten in diesen gesonderten Verrechnungskreis fallen.

Werden Gang- oder sonstige Flächen des Hauses durch Aus-, Um- oder Neubau in bestehende Wohnungen oder sonstige selbstständige Räumlichkeiten einbezogen bzw. zu solchen ausgebaut, so sind sie ab Fertigstellungsanzeige und dergleichen, jedenfalls aber ab tatsächlicher Nutzung, in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass eine angemessene Rücklage im Sinne des § 31 WEG 2002 zur Vorsorge für künftige Aufwendungen (sowie eine weitere, von den Stellplatzeigentümern zusätzlich zu tragende Rücklage für den gesonderten Verrechnungskreis) gebildet wird.

### III. RECHTSNACHFOLGE

Sämtliche in diesem Vertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen auf Rechtsnachfolger der Vertragsparteien uneingeschränkt über. Überträgt ein Miteigentümer seine Miteigentumsanteile, so ist er verpflichtet, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf seinen Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung zu überbinden und den Verwalter von der Übertragung sowie dem Stichtag dieses Rechtsvorganges zu verständigen. Erfolgt dies nicht, haftet der übertragende Miteigentümer unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter, Eigentümerpartner, deren Anteile gemäß § 13 WEG 2002 verbunden sind, haften für die ihr Wohnungseigentumsobjekt betreffenden Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand.

### IV. HAUSVERWALTUNG

Die IMV Immobilien Management GmbH, FN 36543 s, Paulanergasse 15, 1040 Wien wird auf unbestimmte Zeit zur Verwalterin der im Punkt I.1 genannten Liegenschaft bestellt, im Übrigen gilt § 21 WEG 2002. Sowohl der Eigentümergemeinschaft als auch dem Verwalter steht erstmals nach Ablauf von 3 Jahren ab Übergabe der Wohnhausanlage das Recht zur Kündigung des Verwaltungsvertrags unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode zu. Dem Verwalter steht die Vertretung aller Miteigentümer in Angelegenheiten, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt, zu. Bei Auflösung des Verwaltungsvertrags gebührt der Hausverwaltung für den damit verbundenen Aufwand ein Zusatzhonorar von einem Viertel des Jahresverwaltungshonorars.

Die Verwalterin wird beauftragt, namens der Eigentümergemeinschaft eine angemessene Gebäudeversicherung (beinhaltend eine Versicherung gegen Feuer, Haftpflicht- und Leitungswasserschäden sowie Sturmschäden und Glasbruch) für die im Punkt I.1

dieses Vertrags genannte Liegenschaft und die auf dieser errichteten Gebäude abzuschließen, nach Maßgabe der Erfordernisse zu ändern, zu verlängern, zu kündigen und dergleichen.

Die Verwalterin wird weiters beauftragt, die sich aus § 93 StVO ergebenden Eigentümerpflichten schriftlich auf ein befugtes Unternehmen zu übertragen.

#### V. VOLLMACHT

Die Vertragsparteien erteilen Rechtsanwalt, Mag. Christian Weimann, geboren 9.3.1963, sowie Rechtsanwalt, Mag. Nik Kesselgruber, geboren 8.2.1991 jeweils selbstständig folgende

#### SPEZIALVOLLMACHT:

Die Bevollmächtigten sind jeweils selbstständig berechtigt, im Namen und mit Rechtswirksamkeit der Vertragsparteien alle zur grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrags erforderlichen Nachträge und Ergänzungen, auch in beglaubigter Form, zu errichten, und dementsprechend auch weiter erforderliche Aufsandungserklärungen abzugeben.

#### VI. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Wohnungseigentumsvertrags ohne ihr weiteres Wissen im Grundbuch ob der Liegenschaft EZ 180 KG 01010 Neubau, vorläufiges Wohnungseigentum, nachfolgende grundbücherliche Eintragungen vorgenommen werden können:

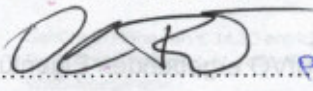
1. In der Aufschrift:

- a) Löschung der Ersichtlichmachung „vorläufiges Wohnungseigentum“
- b) Ersichtlichmachung „Wohnungseigentum“

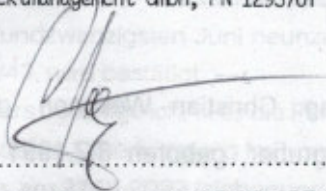
Wien, am 27.01.2022

Wien, am 31.01.2022

Wien, am 01.02.2022

 *ppa. Susann Rieder*

**PREMIUM Burggasse 76 GmbH & Co KG,**  
FN 223730s  
PMW Projektmanagement GmbH, FN 129376i



**Christoph Jäger, geb. 25.06.1974**

## Ergänzung

zum WE-Vertrag vom 01.02.2022

abgeschlossen zwischen:

1. **PREMIUM Burggasse 76 GmbH & Co KG**  
FN 223730s,  
Paulanergasse 15,  
1040 Wien,

einerseits, und

2. **Christoph Jäger,**  
geb. 25.06.1974,  
Burggasse 76/1/43,  
1070 Wien

andererseits.

I.

Punkt II. des Wohnungseigentumsvertrags vom 01.02.2022 (Gemeinschaftsordnung) wird berichtigt bzw. ergänzt, sodass dieser wie folgt lautet:

### **„II. GEMEINSCHAFTSORDNUNG**

Die Vertragsparteien vereinbaren zur Regelung der nunmehrigen Miteigentums-gemeinschaft die folgende Gemeinschaftsordnung:

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt ungehin-dert zu benutzen, soweit dem nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder diese Gemein-schaftsordnung entgegensteht.

#### **1. Umfang des Wohnungseigentums**

Das architektoni-sche Bild des Gebäudes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

**Das Wohnungseigentum umfasst die folgenden Teile:**

- die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume, einschließlich der dazugehörenden Balkone, Loggien und Terrassen samt Brüstungen bzw. Geländern, Gartenanteile samt Zaun und Umfassungswänden, samt Zubehör, jeweils samt Wand- und Deckenverputz, Tapeten bzw. Malerei, Fliesen und Fußbodenbelägen einschließlich deren notwendigen Unterkonstruktionen sowie die Beläge der Balkone, Loggien und Terrassen samt der dazugehörenden Abflüsse, und zwar bis zur Abdichtung nach unten bzw. zur Wand (festgehalten wird, sodass die Abdichtung selbst allgemeiner Teil verbleibt).

- die innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte eingebauten Einrichtungsgegenstände und sanitären Anlagen samt Heizungsanlagen;

- Zu- und Ableitungen aller Art, die ausschließlich für die Wohnungseigentumsobjekte bestimmt sind, bis zu den Hauptsträngen, insbesondere für Strom, Gas, Wasser (Trink-, Gebrauchs- und Abwasser), für den Betrieb der Heizung, Zu- und Abluft, Telefon und Kabelfernsehen, sowie

- die dazugehörenden Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb des Wohnungseigentumsobjekts befinden, sofern sie nicht im Eigentum eines Versorgungsbetriebes stehen;

- die Klingelvorrichtungen, Gegensprechanlagen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsobjekte an.

## 2. Nutzungsrechte des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt ungehindert zu benützen, soweit dem nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder diese Gemeinschaftsordnung entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische Bild des Gebäudes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Räumlichkeiten im Haus dienen grundsätzlich Wohnzwecken. Die Wohnungen können dann zu anderen Zwecken, etwa als Geschäftslokal oder Büro genutzt werden,

wenn hiefür die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind und es die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer beschließt. Die Wohnungseigentümer stimmen einer Verwendung der Wohnungen zu Geschäftstätigkeiten, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, zu, soweit durch eine solche Verwendung keine schutzwürdigen Interessen der übrigen Wohnungseigentümer wesentlich beeinträchtigt werden. Eine Nutzung als Wettbüro, Spielhalle, Geschäfte bzw. Etablissements der Erotikbranche und Vergleichbares ist jedenfalls ausgeschlossen.

#### 4. Instandhaltung

Der Wohnungseigentümer bleibt auch bei Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art an alle Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung gebunden und ist für sämtliche Handlungen des Mieters, Pächters oder Nutzers verantwortlich. Er verpflichtet sich, den Dritten vertraglich an die Bestimmungen dieses Vertrages zu binden, Verstöße dagegen als ausdrückliche Kündigungsgründe in den Vertrag aufzunehmen und bei groben und wiederholten Verstößen sämtliche erforderlichen Schritte zu setzen, damit der Dritte das Liegenschaftsobjekt räumt.

### 3. Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

Jene Teile des Hauses, die nicht zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehören oder nicht in das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht der Wohnungseigentümer übertragen werden, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei.

Es ist daher keinem Wohnungseigentümer gestattet, sich ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen welcher Art immer zu verschaffen, zuzueignen oder ausschließlich zu nutzen.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten

Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu dulden.

Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhafte Beschädigungen und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

#### **4. Instandhaltung**

Jedem Wohnungseigentümer obliegen die Instandhaltung, Instandsetzung und die allfällige Wiederherstellung seines Wohnungseigentumsobjektes wie in Punkt II.1. beschrieben, wobei den Wohnungseigentümern insbesondere auch die Instandhaltung

- der Innen- und Außenseiten der Fenster samt Verglasung und Fensterstöcken;
- der Innen- und Außenseiten der Portale und Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten, weiters der innerhalb dieser Objekte vorhandenen Türen samt Beschlägen, Fenstern und Türstöcken sowie der Innen- und Außenseiten der Balkon-, Loggien- und Terrassentüren;
- der Beschattungseinrichtungen auf Balkonen und Terrassen, wie Markisen und Jalousien, auch an den Außenseiten der Fensterflächen;

Jeder Wohnungseigentümer hat entsprechend § 16 Abs. 3 WEG 2002 sein Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die sanitären Anlagen und Heizungsrichtungen auf seine Kosten so zu warten und instand zu halten, dass den übrigen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst.

Alle am Wohnungseigentumsobjekt auftretenden Schäden, die die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen können, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden. Dies betrifft insbesondere Schäden an Gas- bzw. Wasserleitungen, Heizungen und Fassaden oder das Auftreten von Ungeziefer.

Der Verwalter oder sein Vertreter sind berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtungen nach Erfordernis zu überwachen und zu diesem Zweck die vom Wohnungseigentum erfassten Räumlichkeiten nach vorheriger Ankündigung, jedoch nicht zur Unzeit, auch unter Beiziehung von Sachverständigen zu betreten und zu besichtigen.

Kommt der Wohnungseigentümer der Aufforderung des Verwalters zur Beseitigung von Schäden, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum eines anderen Wohnungseigentümers gefährden oder beeinträchtigen können, nicht innerhalb von 28 Tagen nach, so ist der Verwalter berechtigt, diese Schäden auf Kosten des Wohnungseigentümers durch befugte Gewerbetreibende beseitigen zu lassen. Die Frist entfällt bei Gefahr in Verzug.

## 5. Bauliche Änderungen

Die Vornahme von baulichen Änderungen an den Wohnungseigentumsobjekten, die von außen sichtbar oder erkennbar sind, bedürfen, abgesehen einer allenfalls erforderlichen behördlichen Bewilligung, der ausdrücklichen Zustimmung der einfachen Mehrheit der Wohnungseigentümer.

Erfolgen bauliche Änderungen, so sind die Nutzwerte – soweit rechtlich erforderlich – auf Kosten des bauführenden Miteigentümers neu festzusetzen und zu verbüchern.

In jedem Fall sind sämtliche mit den baulichen Änderungen verbundenen Kosten, die Kosten der allfälligen Neufestsetzung der Nutzwerte, die Kosten vertraglicher Änderungen oder Ergänzungen oder der grundbücherlichen Durchführung vom bauführenden Miteigentümer zu tragen. Die grundbücherliche Übernahme bzw. Übertragung von Miteigentumsanteilen zur Herstellung der neuen Mindestanteile im Grundbuch erfolgt

ohne Gegenleistung, sofern sich am Ausmaß der übrigen Wohnungseigentumsobjekte de facto nichts ändert und keine Veränderung der Allgemeinflächen erfolgt.

Sämtliche Wohnungseigentümer sind jedoch verpflichtet, baulichen Änderungen innerhalb eines Wohnungseigentumsobjektes, der Zusammenlegung benachbarter Objekte mit gleichen Eigentumsverhältnissen, der Teilung von Wohnungseigentumsobjekten und auch der Einbeziehung von Allgemeinflächen, welche für die übrigen Miteigentümer nicht von objektivem Nutzen sind und daher ohne Nachteil in ein Wohnungseigentumsobjekt einbezogen werden können, zuzustimmen. Diese Zustimmungspflicht besteht jedoch nur dann, wenn der Wohnungseigentümer, der die Änderungen durchführt bzw. durchführen lässt,

- dies nur unter Einhaltung aller gesetzlichen, behördlichen und technischen Vorschriften und Regeln durchführt,

- hierdurch keine nachteilige statische Beeinträchtigung des Hauses (auch nicht in Bezug auf Aussteifung) erfolgt,

- sämtliche Kosten durch den bauführenden Miteigentümer getragen werden,

- im Falle der Einbeziehung von Allgemeinflächen angemessenes Entgelt (welches im Bedarfsfall von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen auf Kosten des Wohnungseigentümers festzustellen ist) leistet sowie,

- die anderen Wohnungseigentümer auch hinsichtlich sonstiger Nachteile, die aus der Bauführung entstehen, schadlos hält.

## **6. Aufwendungen für die Liegenschaft**

Die Aufteilung der Betriebskosten, egal welchen Verrechnungskreis betreffend, erfolgt in Abänderung des in § 32 Abs 1 WEG 2002 vorgenommenen Aufteilungsschlüssels, nicht nach den Miteigentumsanteilen, sondern in Anlehnung an die jeweiligen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Aufteilung von Betriebskosten – derzeit § 17

*Abs 2 MRG – nach Nutzflächen. An den Betriebskosten der Gesamtliegenschaft nehmen die Stellplatzeigentümer anteilig mit einer Verrechnungsfläche von 6 m<sup>2</sup> pro Stellplatz teil. Die Verteilung der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwendungen der Gesamtliegenschaft erfolgt nach Nutzflächen.*

*Die Stellplätze bilden hinsichtlich der Wartungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwendungen bis einschließlich notwendiger Erneuerung für die im Gebäude befindliche technische Stapelparkereinrichtung und das Garagentor einen gesonderten zusätzlichen Verrechnungskreis. Die Stellplatzeigentümer stimmen dem Abschluss eines Wartungsvertrages (auch eines Vollwartungsvertrages) für die Stapelparkereinrichtung und das Garagentor namens der WEG durch die Hausverwaltung ausdrücklich zu, wobei die hieraus resultierenden Kosten in diesen gesonderten Verrechnungskreis fallen.*

*Werden Gang- oder sonstige Flächen des Hauses durch Aus-, Um- oder Neubau in bestehende Wohnungen oder sonstige selbstständige Räumlichkeiten einbezogen bzw. zu solchen ausgebaut, so sind sie ab Fertigstellungsanzeige und dergleichen, jedenfalls aber ab tatsächlicher Nutzung, in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen.*

*Die Vertragsparteien vereinbaren, dass eine angemessene Rücklage im Sinne des § 31 WEG 2002 zur Vorsorge für künftige Aufwendungen (sowie eine weitere, von den Stellplatzeigentümern zusätzlich zu tragende Rücklage für den gesonderten Verrechnungskreis) gebildet wird.“*

## II.

*Die übrigen Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrag vom 01.02.2022 bleiben unverändert aufrecht.*

Wien, am 5.5.2022



---

Mag. Nik Kesselgruber, geb. 08.02.1991  
für PREMIUM Burggasse 76 GmbH & Co KG, FN 223730s  
und für Herrn Christoph Jäger, geb. 25.06.1974  
aufgrund der im WE-Vertrag vom 01.02.2022 unter Punkt V. erteilten Vollmacht

### 3. GUTACHTEN:

---

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften voraus. Vergleichbar sind solche Liegenschaften, die in den wertbeeinflussenden Parametern weitestgehend Übereinstimmung aufweisen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird eine Plausibilitätskontrolle durch Vergleich mit in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag durchgeführten Verkäufen nach entsprechender Berücksichtigung von Unterschiedsfaktoren herangezogen.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft zum Stichtag 18.10.2024. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, redlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Beim Ertragswertverfahren wird von nachhaltig erzielbaren Mieterträgen ausgegangen. Von den Roherträgen sind die so genannten Bewirtschaftungskosten, das sind im Wesentlichen die Kosten der laufenden Instandhaltung und das Mietausfallwagnis abzuziehen, um zum Jahresreinertrag zu gelangen. Dieser Reinertrag wird, was den Anteil des Grund und Bodens betrifft, in Form einer ewigen Rente kapitalisiert, was den Gebäudeanteil betrifft, auf eine Zeitrente analog der üblichen Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert. Die Wahl des Zinssatzes erfolgt unter Berücksichtigung der Objektart, der Lage und der Mobilität der Investition.<sup>1</sup>

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die am Realitätenmarkt erzielbaren Preise.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr im Falle eines Verkaufes erzielbar wäre, wobei ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen entstehen könnten, außer Acht zu lassen sind.

Da die Liegenschaft sowohl zur Eigennutzung als auch zur Überlassung an Dritte dienen kann ist hier das Sachwertverfahren, als auch das Ertragswertverfahren anzuwenden.

---

<sup>1</sup> Vgl. Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen  
Gutachtensnummer 232612524 1070 Wien, Burggasse 76 Seite 78 von 85

### 3.1. Bodenwert:

---

Üblicherweise werden Freigrundpreise aus Vergleichswerten abgeleitet. Zum Vergleich sind Grundstücke geeignet, die in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen weitestgehend Übereinstimmung aufweisen. Dabei sind Vergleichspreise die älter als ca. 4 Jahre sind auszuschneiden. Zum Vergleich eignen sich auch Grundstücke die nicht im selben Gemeindegebiet liegen, sondern eine vergleichbare Lage aufweisen.

Um den Grundkostenanteil für eine bestimmte Bestandseinheit zu ermitteln, sind vom Grundkostenanteil, welcher einen Durchschnittswert auf das Gesamtgebäude bezogen darstellt, Zu- und Abschläge nach Markterfahrung vorzunehmen.

Nutzfläche:	57,11 m <sup>2</sup>	
57,11 m <sup>2</sup> x € 3.000,--/m <sup>2</sup>	171.330,00	
Bodenwert		171.330,00

### 3.2. Gebäudewert:

---

#### Eigentumswohnung

57,11 m <sup>2</sup> Wohnfläche	à	5.000,00
Bauwert Eigentumswohnung		285.550,00
<u>Fertigstellungsgrad 100 %</u>		
Neuherstellungswert		285.550,00
- 25,00 % Wertminderung wegen Alters <sup>2</sup>		71.387,50
- rückgestauter Erhaltungszustand <sup>3</sup>		0,00
<u>- 15 % Wertminderung wegen verl. Bauaufwand<sup>4</sup></u>		<u>42.832,50</u>
Bauwert Eigentumswohnung		171.330,00

Ergibt Bauwert Eigentumswohnung: 171.330,00

### 3.3. Sachwert

---

#### Eigentumswohnung

Bodenwert	171.330,00
<u>Eigentumswohnung</u>	<u>171.330,00</u>
<u>Sachwert der Eigentumswohnung</u>	<u>342.660,00</u>

Sachwert der Eigentumswohnung gerundet 343.000,00

---

<sup>2</sup> Wertminderung wegen Alters: fiktives Baujahr 2004: 20 Jahre/80 Jahre \*100 = 25,00 %.

<sup>3</sup> Dringende Arbeiten entsprechend Punkt 2.10. des Gutachtens

<sup>4</sup> Diesem Abschlag liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlichen Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und somit das vom Käufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht.

### 3.4. Ertragswert

---

- 7. Das Haus wird gemäß §§ 18 ff MRG unter Zuhilfenahme von Fördermitteln des Landes Wien saniert. Die gegenständliche Wohnung ist eine Angebotswohnung im Sinne des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes 1989 (WWFSG 89).**

Jahresrohertrag	
Gesamt <sup>5</sup>	2.832,36
Summe	
- Verwaltungskosten 3 %	84,97
- Mietausfallwagnis 2 %	56,65
- Instandhaltungskosten 0,50 % <sup>6</sup>	1.427,75
Liegenschaftsreinertrag	1.262,99
- Verzinsung des Bodenwerts <sup>7</sup>	5.139,90
x Vervielfältiger <sup>8</sup>	27.6756
Gebäudeertragswert	-107.295,81
- rückgestauter Erhaltungsaufwand <sup>9</sup>	0,00
Zwischensumme	-107.295,81
+ Bodenwert	171.330,00
Ertragswert	64.034,19

Ertragswert gerundet

64.000,00

<sup>5</sup> Ertrag ohne Umsatzsteuer gemäß ÖNORM B 1802, Nettomiete lt. MV 236,03 = € 4,13 netto pro m<sup>2</sup> \* = pro Jahr 2.832,36.

<sup>6</sup> 0,50 % des Neuherstellungswerts

<sup>7</sup> € 171.330,00 \* 3 % = € 5.139,90

<sup>8</sup> Der Vervielfältiger richtet sich nach dem Kapitalisierungszinssatz in der Höhe von 3 % und der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die wirtschaftliche Gesamtrestnutzungsdauer beträgt 60 Jahre. Der Reinertrag der baulichen Anlagen stellt einen Jahresbetrag einer Zeitrente dar. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird als Barwert einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente errechnet. Dabei wird unterstellt, dass der auf die baulichen Anlagen entfallene Jahresreinertrag während der Restnutzungsdauern unverändert bleibt.

<sup>9</sup> Dringende Arbeiten entsprechend Punkt 2.12. des Gutachtens

### 3.5. Verkehrswert:

---

Der errechnete Ertragswert, sowie der errechnete Sachwert decken sich nicht mit den Gegebenheiten am Markt, so dass eine Anpassung notwendig ist.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine Angebotswohnung im Sinne des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes 1989, die Ertragswertberechnung erfolgte analog dem im Mietvertrag vereinbarten Mietzinses in Höhe von 4,13 pro m<sup>2</sup> netto. Demnach kann der Ertragswert nicht als marktkonform gesehen werden.

Beim Ansatz des Sachwerts als Verkehrswert darf das unbefristet vermietete Mietverhältnis nicht außer Acht gelassen werden. Aufgrund der unbefristeten Vermietung erfolgt eine Anpassung an den Marktwert. Der Sachverständige nimmt einen Abschlag für die vorhandene Vermietung als Anbotswohnung und der eingeschränkten Verwertbarkeit bei einem Verkauf, welcher in vielen Fällen auch zur Eigennutzung dienen kann, in der Höhe von 30 % an.

Sachwert	343.000,00	
- 30 % Anpassung unbefristete Vermietung	<u>102.900,00</u>	
Verkehrswert	240.100,00	
ergibt Verkehrswert gerundet		240.000,00

Der **Verkehrswert** der Eigentumswohnung  
1070 Wien, Burggasse 76 Stiege I Top 5  
B-LNR 92 Anteil 57/2359 BBB Immo GmbH  
beträgt sohin zum Bewertungsstichtag 18.10.2024  
gerundet € 240.000,00  
in Worten: Euro zweihundertvierzigtausend

DER SACHVERSTÄNDIGE



für die Fachgebiete:  
94.04; 94.10; 94.15; 94.17; 94.20;

#### 4. ANMERKUNGEN

---

##### 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.

##### Unterlagen und erteilte Informationen

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

##### Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der 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 (diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

### Steuerliche Aspekte

Das Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

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

### Besichtigung

Ich empfehle jedem Interessenten vor einem Erwerb von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt nach Terminvereinbarung selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu erwerben.

### Gebäudezustand

Es konnten nur augenscheinliche Baumängel beschrieben werden.