

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

232712624  
Ausfertigung digital

5 S 110/24 x  
Handelsgericht Wien

# G u t a c h t e n

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Eigentumswohnung  
1220 Wien, Wagramer Straße 107 W Top 15, ER 2 und PKW Stellplatz 7  
B-LNR 54 Anteil 62/953 BBB Immo GmbH  
B-LNR 55 Anteil 5/953 BBB Immo GmbH  
Einlagezahl 577, Grundbuch O1660 Kagran  
Wien, 2024-10-23



## 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	- 43 -
2.10. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen	- 57 -
2.11. Kontaminierungen:	- 57 -
2.12. Außergrundbücherliche Lasten	- 58 -
2.13. Benützungregelung	- 58 -
2.14. Rücklage der Wohnungseigentumsgemeinschaft	- 58 -
2.15. Energieausweis	- 59 -
2.16. Verschreibung	- 61 -
2.17. Abweichende Abrechnungseinheiten	- 63 -
2.18. Wohnungseigentumsvertrag	- 64 -
<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 1220 Wien, Wagramer Straße 107 Top 15, ER 2 und PKW Stellplatz 7.

### 1.2. Befundaufnahme:

---

Die Befundaufnahme wurde am 23.10.2024 durchgeführt.  
Beginn: 16:30 Uhr, Ende: 17:30 Uhr. An dieser nahmen teil:

- Linda Berghofer
- Johannes Wild, SV

### 1.3. Bewertungsstichtag:

---

Der Stichtag für die Bewertung ist der 23.10.2024.

### 1.4. Grundlagen:

---

- Örtliche Besichtigung am 23.10.2024
- Grundbuchauszug vom 23.10.2024
- Mappenkopie vom 23.10.2024
- Angaben der Stadt Wien hinsichtlich der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen
- Angaben der Subverwaltung PMV Immobilien Management GmbH, Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien, Herrn Bernd Steinmayer, BSc (WU) vom 15.10.2024
- Einsicht in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen des Grundbuches Kagran BG Donaustadt
- Einsicht in die Urkundensammlung des Grundbuches Kagran im BG Donaustadt

- 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 577 Grundbuch 01660 Kagran umfasst laut beiliegendem Grundbuchauszug folgendes:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
841/29   GST-Fläche           514
         Bauf.(10)          301
         Gärten(10)         213  Wagramer Straße 107
841/51   Gärten(10)           235
GESAMTFLÄCHE                       749
```

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Im A2-Blatt scheinen folgende Eintragungen auf:

```
***** A2 *****
1  a 4021/2015 Verwalter der Liegenschaft :
    Dr. Funk Immobilien GmbH (FN 371514w)
    Neutorgasse 12, 1010 Wien
2  a 4021/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32
    Abs 8 WEG 2002 gem Pkt IX Wohnungseigentumsvertrag 2015-03-30
```

Als Eigentümer ist unter:

```
***** B *****
54 ANTEIL: 62/953
   BBB Immo GmbH (FN 456177z)
   ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
       a 2939/2008 4021/2015 Wohnungseigentum an W Top 15, ER 2
       b 5751/2021 IM RANG 5386/2021 Kaufvertrag 2021-09-09 Eigentumsrecht
       c 2788/2024 Eröffnung des Konkurses am 2024-05-27 (HG Wien - 5 S 110/24x)
55 ANTEIL: 5/953
   BBB Immo GmbH (FN 456177z)
   ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
       a 2939/2008 4021/2015 Wohnungseigentum an PKW Stellplatz 7
       b 5751/2021 IM RANG 5386/2021 Kaufvertrag 2021-09-09 Eigentumsrecht
       c 2788/2024 Eröffnung des Konkurses am 2024-05-27 (HG Wien - 5 S 110/24x)
```

ausgewiesen.

Im C-Blatt scheinen folgende Eintragungen auf:

```
***** C *****
12 a 4021/2015 Gemeinschaftsordnung gem § 26 WEG 2002
    gem Pkt X Wohnungseigentumsvertrag 2015-03-30
26  auf Anteil B-LNR 54 55
    a 6047/2021 Pfandurkunde 2021-10-11
        PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 296.000,--
        für Raiffeisenbank Waidhofen a.d. Thaya eGen (FN 35619g)
    b gelöscht
31  auf Anteil B-LNR 54 55

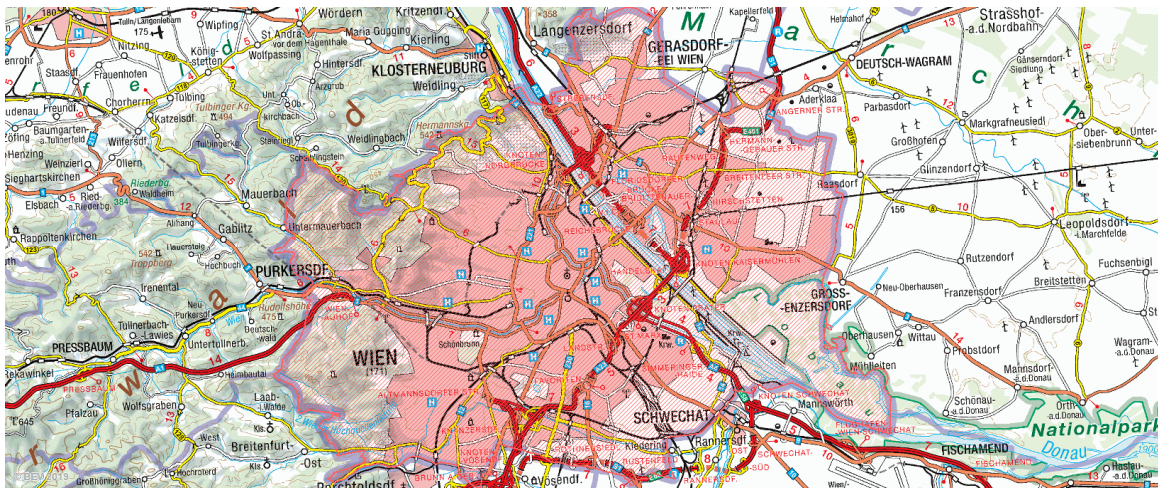
    a 5528/2023 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von
        vollstr EUR 620.000,--
        Kosten EUR 11.424,22 für Obkirchengasse 42 Immobilien GmbH,
        FN 463025w, (68 E 24/23z)
```

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

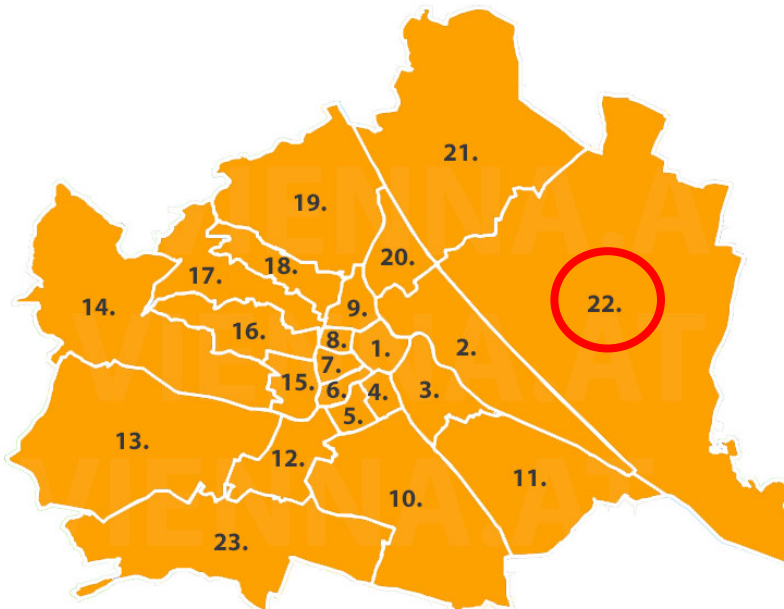
Das im C-Blatt eingetragene Pfandrecht bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

## 2.2. Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in der Wagramer Straße im 22. Wiener Gemeindebezirk in der Bundeshauptstadt Wien.



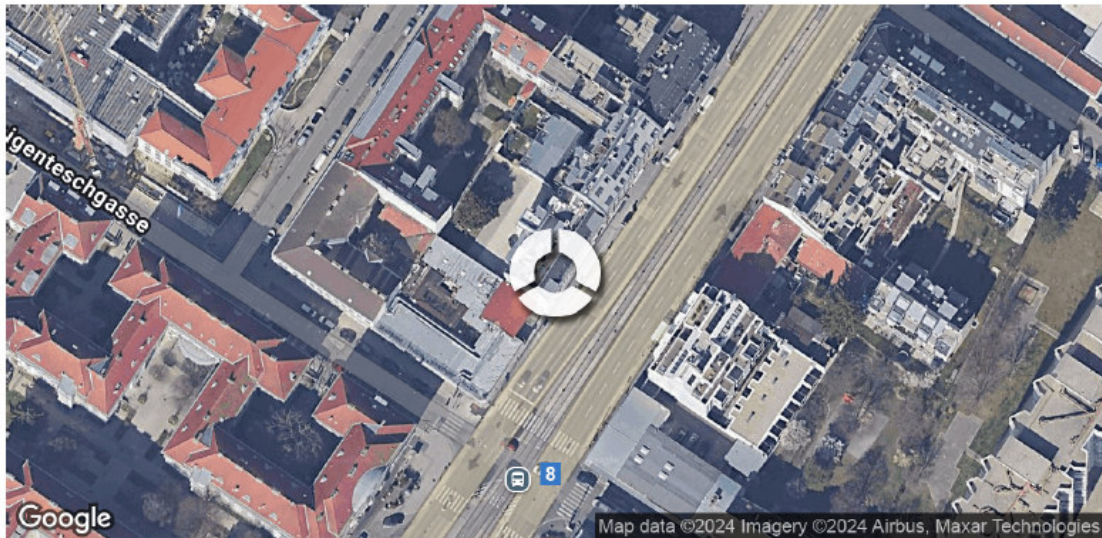
Quelle: <http://www.amap.at/amap/index.php?SKN=1&XPX=637&YPX=492> vom 23.10.2024



Quelle: <https://www.vienna.at/features/bezirke-wien> vom 23.10.2024

# Bericht

Wagramer Straße 107, 1220 Wien

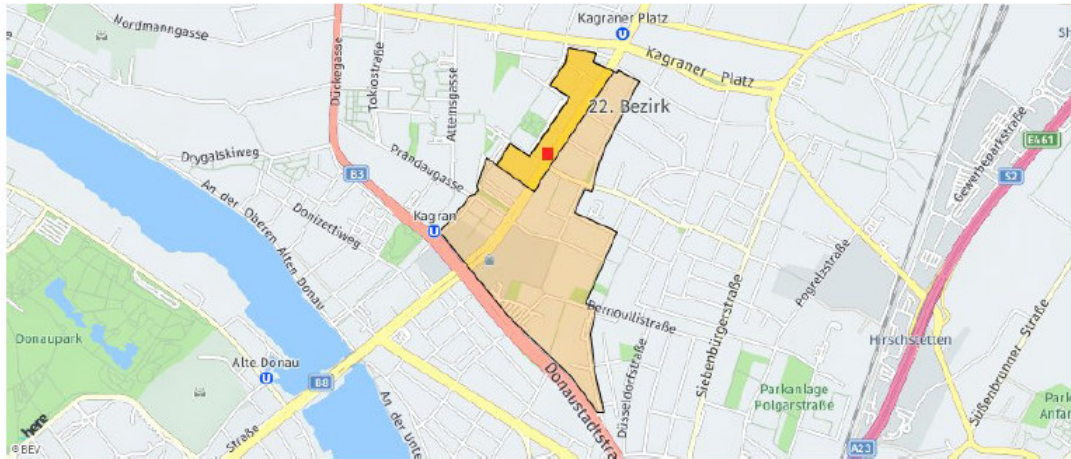




## Wohnumfeld auf Karte

## 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)



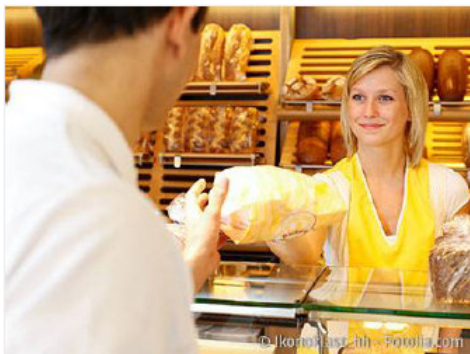
Wagramer Straße 107, 1220 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

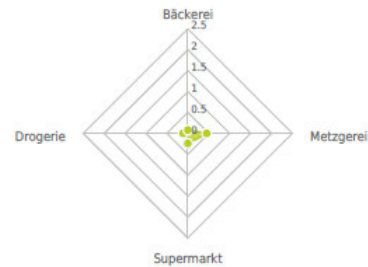
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

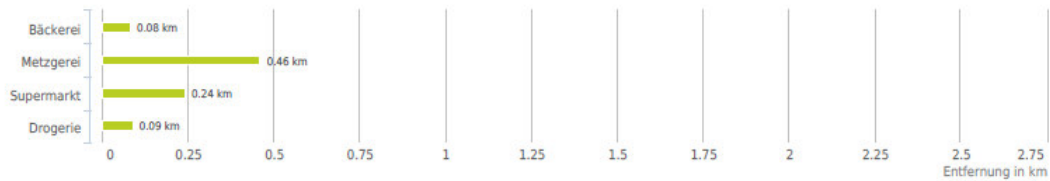
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



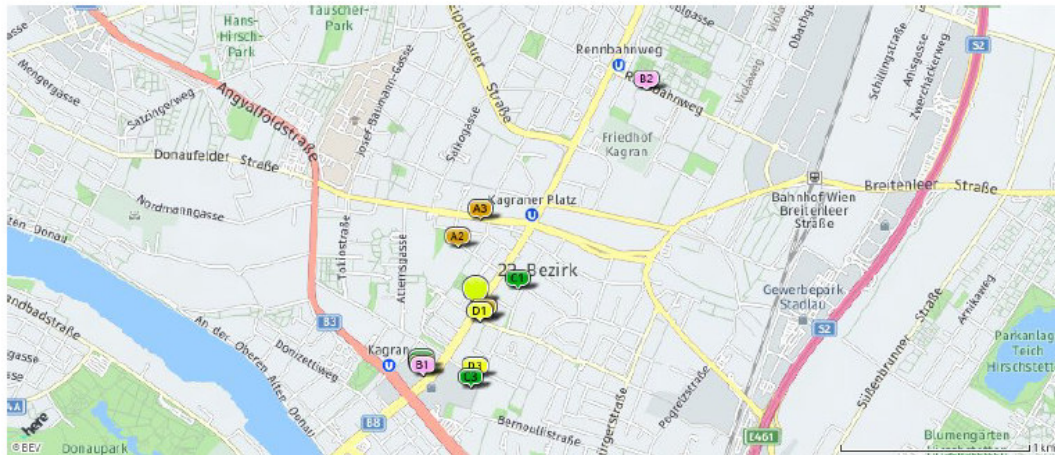
bis 0,5 km:

- Bäckerei
- Metzgerei
- Supermarkt
- Drogerie

© IMMOSERVICE AUSTRIA

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	Metzgerei	Supermarkt	Drogerie
<p><b>A1</b> Anker Snack &amp; Coffee GmbH Steigenteschgasse 11 1220 Wien (0,08 km / 0,10 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>A2</b> Patrick Pernegger (Alles Schokolade) Meißauergasse 2A/5/21 1220 Wien (0,32 km / 0,49 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>A3</b> Hubert Nöbauer Gesellschaft m.b.H. Donaufelder Str. 234 1220 Wien (0,46 km / 0,64 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>B1</b> Radatz Fleischwaren-Vertriebsgesell... Wagramer Straße 83 1220 Wien (0,46 km / 0,47 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>B2</b> ÜNAL &amp; Co. HandelsgmbH. (ETSAN) Rennbahnweg 46/Stiege III 1220 Wien (1,45 km / 1,67 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>Breckova KG Viktor-Kaplan-Straße 11 1220 Wien (1,79 km / 2,16 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>E1</b> Billa Kornzackgasse 17 1220 Wien (0,24 km / 0,36 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>E2</b> Spar Gourmet (0,44 km / 0,51 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>E3</b> Interspar 1220 Wien (0,43 km / 0,57 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>D1</b> Bipa Steigenteschgasse 16 1220 Wien (0,09 km / 0,09 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>D2</b> Bipa 1220 Wien (0,45 km / 0,46 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>D3</b> Müller 1220 Wien (0,38 km / 0,51 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>

Herold Business Data ©

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)



Wagrner Straße 107, 1220 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

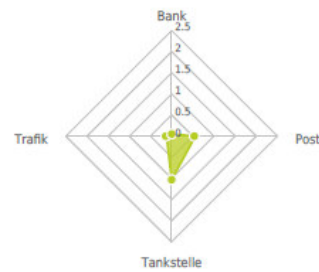
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

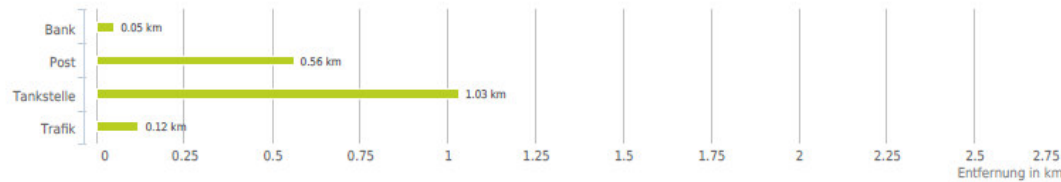
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



bis 0,5 km:

- Bank
- Trafik

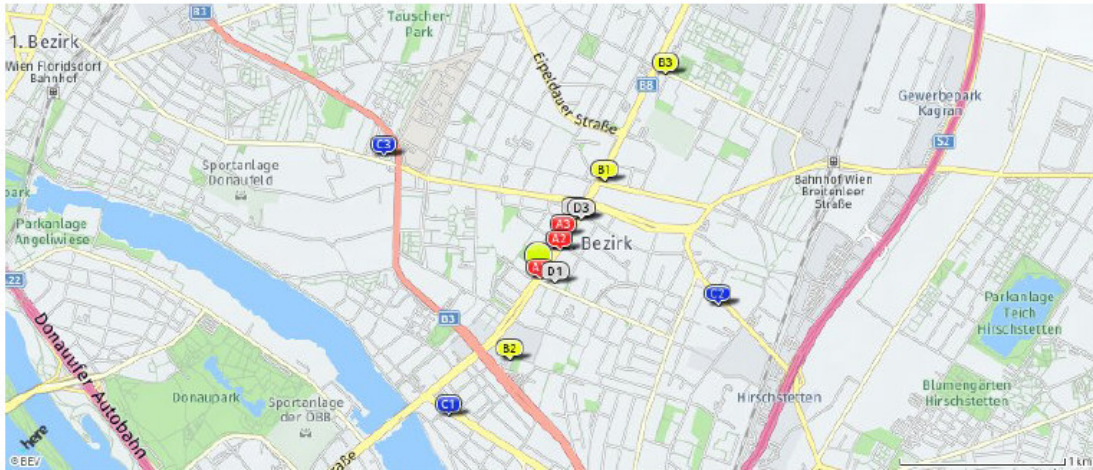
0,6 bis 2 km:

- Post
- Tankstelle

© 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	Post	Tankstelle	Trafik
<p><b>A1</b> BAWAG PSK Wagramer Straße 108 1220 Wien (0,05 km / 0,07 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>B1</b> Post Filiale 1222 Wagramer Straße 162 1222 Wien (0,69 km / 0,70 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>C1</b> DISKONT TANKSTELLE Erzherzog-Karl-Straße 12 1220 Wien (1,03 km / 1,23 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>D1</b> Trafik Rudolf Aufrichtig Steigenteschgasse 13 1220 Wien (0,12 km / 0,16 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>
<p><b>A2</b> Oberbank Wagramer Straße 124 1220 Wien (0,19 km / 0,19 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>B2</b> Post Filiale 1229 Schrödingerplatz 2 1220 Wien (0,56 km / 0,82 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>C2</b> Shell Hirschstettner Straße 24 1220 Wien (1,11 km / 1,44 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>D2</b> Trafik David Sladek Wagramer Straße 81Top 135 1220 Wien (0,40 km / 0,40 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>
<p><b>A3</b> Erste Bank Wagramer Straße 127 1220 Wien (0,27 km / 0,27 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>B3</b> Post Bawag PSK Rennbahnweg 40 1220 Wien (1,43 km / 1,56 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>C3</b> DISKONT Tankstelle (HOFER Parkplatz) Donaufelder Straße 137 1210 Wien (1,17 km / 1,62 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>D3</b> Trafik Elham Rezk Wagramer Straße 142 1220 Wien (0,41 km / 0,42 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>

Herold Business Data ©

Gastronomie und Ausgehen



Wagrainer Straße 107, 1220 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

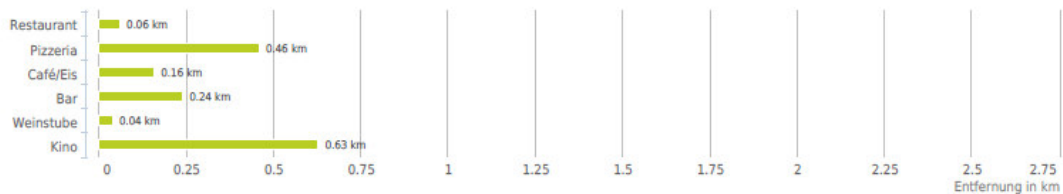
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



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

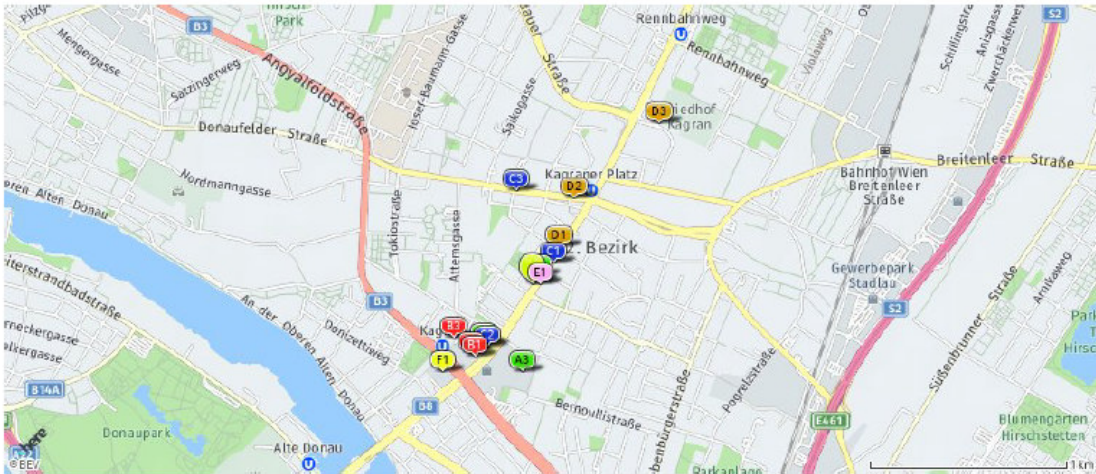
über 2 km:

- Gasthaus: >5 km

© IMMOSERVICE 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.



### Restaurant

- A1) Fischer**  
1220 Wien  
(0,06 km / 0,06 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2) Piccolo**  
Prandaugasse 60  
1220 Wien  
(0,39 km / 0,42 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3) Nordsee Restaurant**  
1220 Wien  
(0,44 km / 0,58 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Pizza/Snack

- B1) McDonald's**  
Wien  
(0,46 km / 0,48 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2) Happy Noodles**  
Wien  
(0,47 km / 0,54 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3) Bobby's**  
Wien  
(0,48 km / 0,61 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Café/Eis

- C1) Cafe Konditorei Wiener Mehlspeiskuchl**  
Wagramer Straße 122  
1220  
(0,16 km / 0,16 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2) Cafe Pony**  
Prandaugasse 62  
1220  
(0,39 km / 0,40 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3) Cafe Liane**  
Donaufelder Straße  
1220  
(0,48 km / 0,67 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Bar/Lokal

- D1) Kagrner Kistl**  
Wagramer Straße 125  
1220 Wien  
(0,24 km / 0,24 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2) Albatros**  
Donaufelder Straße 250  
1220 Wien  
(0,49 km / 0,58 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3) Otti's Würstel Bar**  
1220 Wien  
(1,05 km / 1,14 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Weinlokal

- E1) Vogelbauer Bier- u Weingarten**  
Wagramer Straße 112  
1220 Wien  
(0,04 km / 0,12 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Kino

- F1) Cineplex Donauplex**  
1220 Wien  
(0,63 km / 0,68 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

**Ausbildung und Kinderbetreuung**



Wagramer Straße 107, 1220 Wien

**Ergebnisinterpretation - Distanznetz**

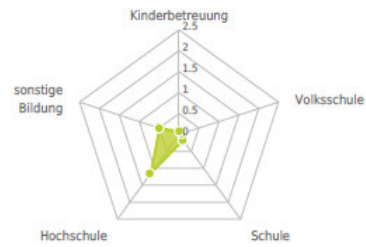
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

**Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm**

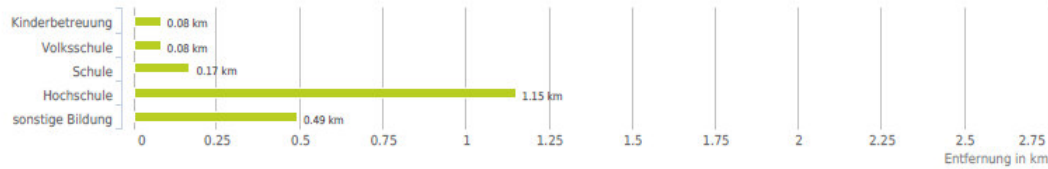
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



**Distanzen zu Bildungseinrichtungen [km]**



**Distanzen zu den Bildungseinrichtungen**



**bis 0,5 km:**

- Kinderbetreuung
- Volksschule
- Schule

**0,6 bis 2 km:**

- Hochschule
- sonstige Bildung

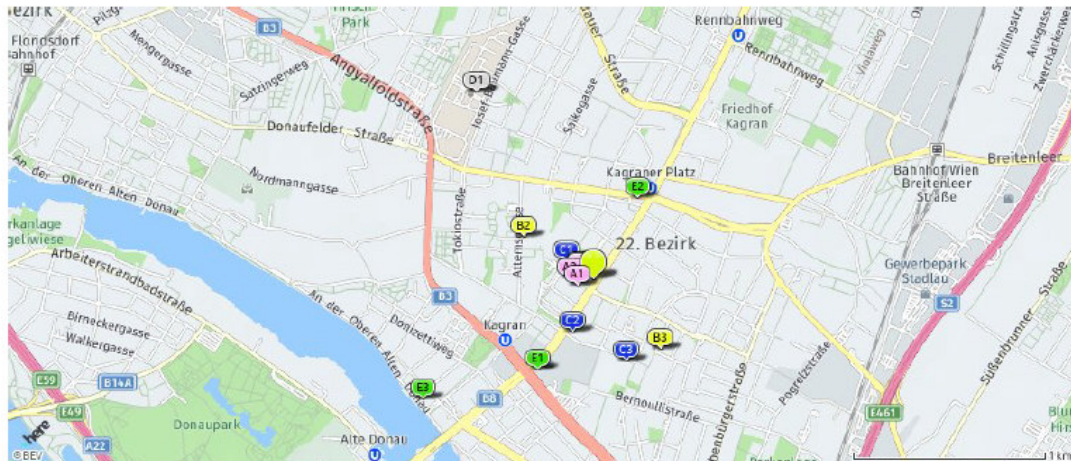
© IMMOSSERVICE AUSTRIA

## 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	Volksschule	Schule	Hochschule
<p><b>A1</b> Waldorfkindergarten Wien Ost Wagramer Straße 97-103 1220 Wien (0,08 km / 0,10 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>A2</b> Kindergarten Meißnergasse 1 1220 Wien (0,08 km / 0,16 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>A3</b> Kindergarten Steigenteschgasse 10 1220 Wien (0,12 km / 0,16 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>B1</b> VS Meißnergasse 1 Meißnergasse 1 1220 Wien (0,08 km / 0,16 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>B2</b> GTVS Attemsgasse Attemsgasse 22 1220 Wien (0,42 km / 0,57 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>B3</b> VS Natorpgasse 1 Natorpgasse 1 1220 Wien (0,50 km / 0,62 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>C1</b> MS Anton-Sattler-Gasse 93 Anton-Sattler-Gasse 93 1220 Wien (0,17 km / 0,26 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>C2</b> PTS Wintzingerodestraße 1-3 Wintzingerodestraße 1-3 1220 Wien (0,29 km / 0,36 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>C3</b> Hertha Firnberg Schulen für Wirtsch... Firnbergplatz 1 1220 Wien (0,46 km / 0,62 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>D1</b> Veterinärmedizinische Universität (1,15 km / 1,54 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>
<p><b>sonstige Bildung</b></p> <p><b>E1</b> BRAINOBRAIN Genius Kids GmbH Donaustadtstraße 1-3 1220 Wien (0,55 km / 0,56 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>E2</b> FUN Bildungszentrum - Gerald Schaaf KG Donaufelder Straße 252 1220 Wien (0,49 km / 0,59 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>E3</b> GoStudent An der oberen Alten Donau 193 1220 Wien (1,08 km / 1,33 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>			

Herold Business Data ©

Kunst und Kultur



Wagramer Straße 107, 1220 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

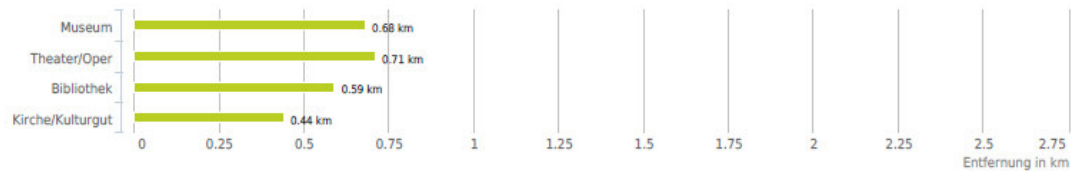
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Kultureinrichtungen [km]



Distanzen zu den Kultureinrichtungen



bis 0,5 km:  
- Kirche/Kulturgut

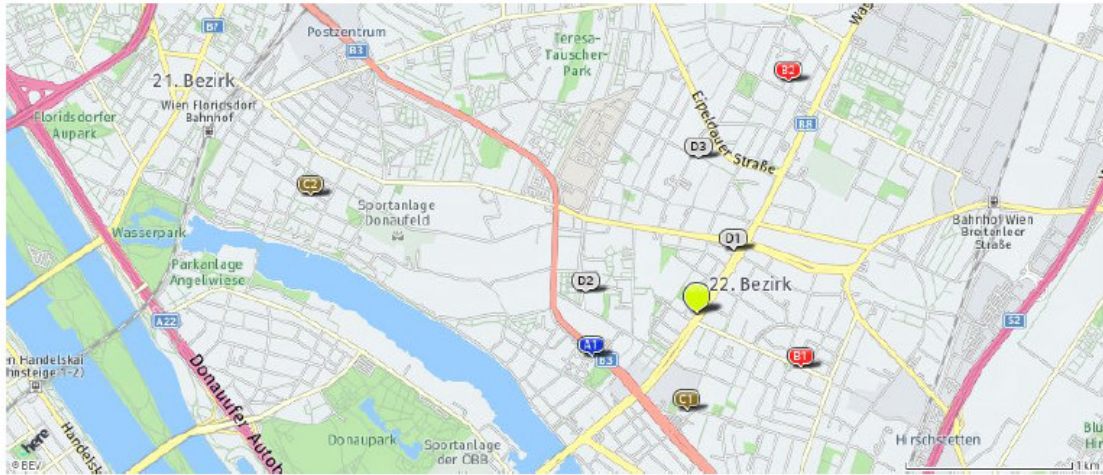
0,6 bis 2 km:  
- Museum  
- Theater/Oper  
- Bibliothek

## 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
<b>A1</b> Österreichisches Gartenbaumuseum Siebeckstraße 14 1220 Wien (0,68 km / 1,28 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>B1</b> Orpheum Kultur u Gastronomie Betrie... Steigenteschgasse 94b 1220 Wien (0,71 km / 0,76 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>C1</b> Zweigstelle - Donaustadt Bernoullistraße 1 1220 Wien (0,59 km / 0,75 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>D1</b> Pfarrkirche Kagran (0,44 km / 0,46 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
	<b>B2</b> U2U.at e.U. Brabbeegasse 47 1220 Wien (1,50 km / 1,73 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>C2</b> Öffentliche Bücherei der Pfarre Don... Kinzerplatz 19 1210 Wien (2,43 km / 2,99 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	<b>D2</b> Haus der Barmherzigkeit Kagran (0,68 km / 1,00 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
			<b>D3</b> Pfarrkirche Auferstehung Christi (0,93 km / 1,22 km) (Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Sport, Freizeit und Skigebiete



Wagramer Straße 107, 1220 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/Therme
- Sportanlage
- Fitnessstudio
- Erholungsraum

0,6 bis 2 km:

- Kino
- See

über 2 km:

- Videothek: >5 km
- Freizeitanlage: 2,1 km
- Skilift: >5 km
- Golfplatz: >5 km

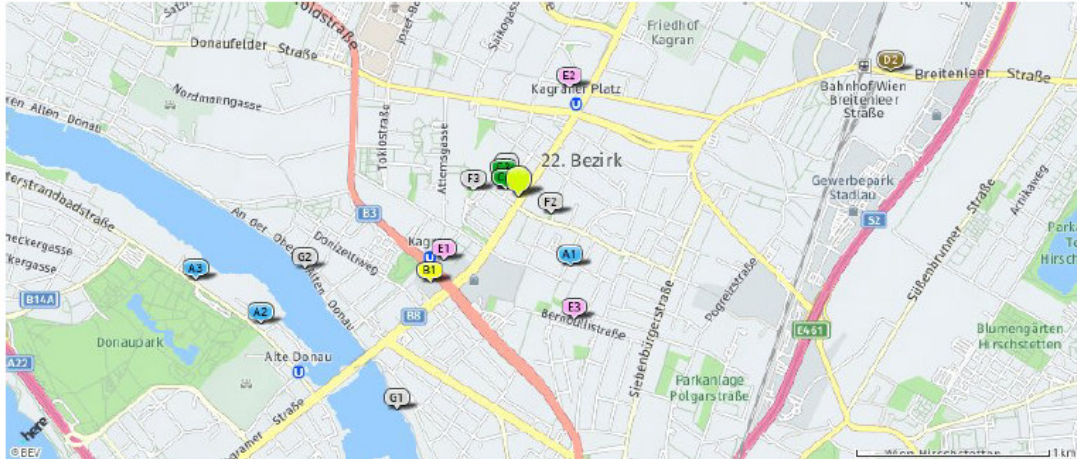
© IMMOSERVICE AUSTRIA

## 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/Therne</b></p> <p><b>A1</b> Kombibad Donaustadt Portnergasse 38 1220 Wien (0,45 km / 0,58 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>A2</b> Bundesbad Alte Donau Arbeiterstrandbadstraße 93 1220 Wien (1,49 km / 1,95 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>A3</b> Strandbad Alte Donau Arbeiterstrandbadstraße 91 1220 Wien (1,72 km / 2,36 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>Kino</b></p> <p><b>B1</b> Cineplex Donauplex 1220 Wien (0,63 km / 0,68 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>Sportanlage</b></p> <p><b>G1</b> Rasenfläche 2278 m<sup>2</sup> 22., Meißnergasse 1 1220 Wien (0,08 km / 0,16 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>G2</b> Turnsaal 114 m<sup>2</sup> 22., Meißnergasse 1 1220 Wien (0,08 km / 0,16 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>G3</b> polysportiver Hartplatz, Fitnessger... 22., Meißnergasse 3 1220 Wien (0,12 km / 0,24 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>Freizeitanlage</b></p> <p><b>O2</b> JumpMAXX Trampolinpark Holzmannngasse 1 1210 Wien (2,06 km / 2,30 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>O1</b> FamilyFun Breitenleer Straße 1220 Wien (2,03 km / 2,30 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>Hochseilklettergarten im Gänsehäufel... Moissiggasse 1220 Wien (2,14 km / 2,93 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>
<p><b>Fitnessstudio</b></p> <p><b>E1</b> SWAPO Fitness GmbH Dr.-Adolf-Schärf-Platz 4 1220 Wien (0,51 km / 0,64 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>E2</b> McFit Österreich Ges.mbH Doningasse 12 1220 Wien (0,62 km / 0,75 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>E3</b> Alfaost Fitness GmbH Bernoullistraße 9 1220 Wien (0,69 km / 1,01 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>Erholungsraum</b></p> <p><b>F1</b> PA Meißnergasse 1220 Wien (0,13 km / 0,27 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>F2</b> Jakob-Rosenfeld-Park 1220 Wien (0,19 km / 0,29 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>F3</b> PA Steigenteschgasse 1220 Wien (0,23 km / 0,32 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p><b>See</b></p> <p><b>G1</b> Alte Donau Ost (1,27 km / 1,46 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p><b>G2</b> Alte Donau West (1,16 km / 1,57 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	

Herold Business Data ©

Ärzte



Wagramer Straße 107, 1220 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

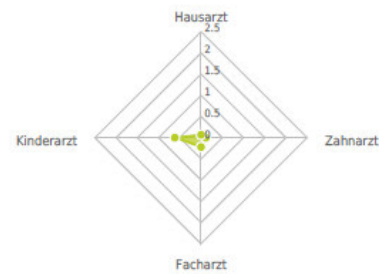
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

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

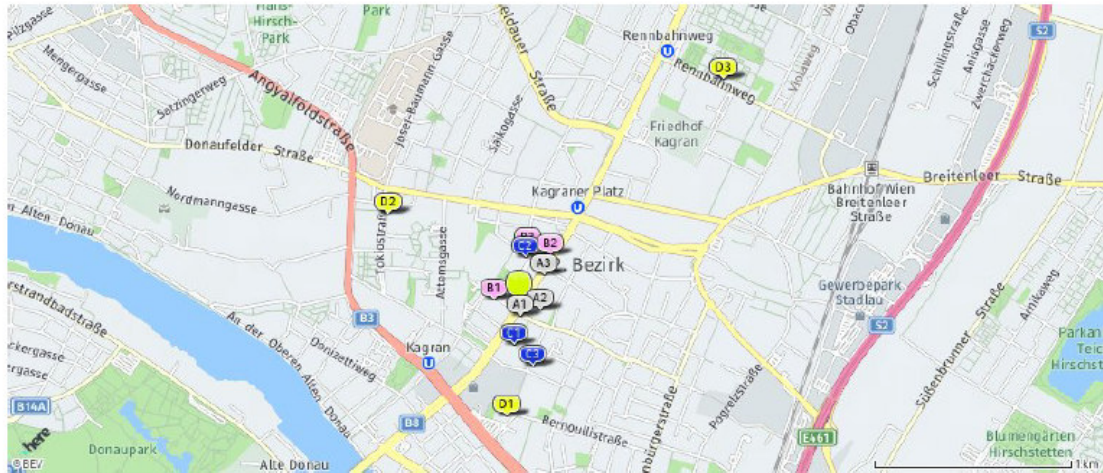
0,6 bis 2 km:

- Kinderarzt

© IMMOSSERVICE 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. Thomas Varkonyi  
Steigenteschgasse 16  
1220 Wien  
(0,07 km / 0,08 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Dr. Tarek Afifi  
Steigenteschgasse 13/2/5  
1220 Wien  
(0,12 km / 0,16 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Dr. Eva Maria Waclawek  
Wagramer Straße 124/4/21  
1220 Wien  
(0,19 km / 0,20 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Zahnarzt

- B1** Dr. Schalberger Lydia  
Steigenteschgasse 2  
1220 Wien  
(0,12 km / 0,16 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Dr. Anderawes Abir  
Wagramer Straße 127  
1220 Wien  
(0,29 km / 0,29 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Dr. Dévényi Erika  
Meissauergasse 15  
1220 Wien  
(0,27 km / 0,35 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Facharzt

- C1** Dr. Bahareh Keschavarz  
Wagramer Straße 102  
1220 Wien  
(0,22 km / 0,28 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Dr. Kettner Karin  
Meißauergasse 2  
1220 Wien  
(0,23 km / 0,28 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Gruppenpraxis Dr. Michel  
Feldner-Bu...  
Maurichgasse 16  
1220 Wien  
(0,33 km / 0,43 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Kinderarzt

- D1** Dr. Gerdov Csaba J  
Bernoullistraße 1  
1220 Wien  
(0,59 km / 0,75 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Dr. Reisel-Berneckner  
Monica  
Tokiostraße 14  
1220 Wien  
(0,80 km / 1,19 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Dr. med. Grace Hayek  
Rennbahnweg 27  
1220 Wien  
(1,53 km / 1,80 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Medizinische Versorgung und Therapie



Wagrainer Straße 107, 1220 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

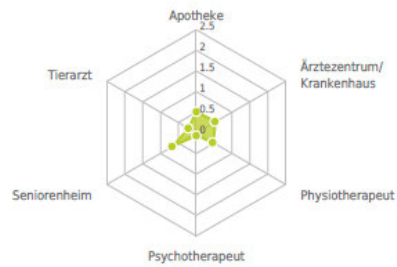
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

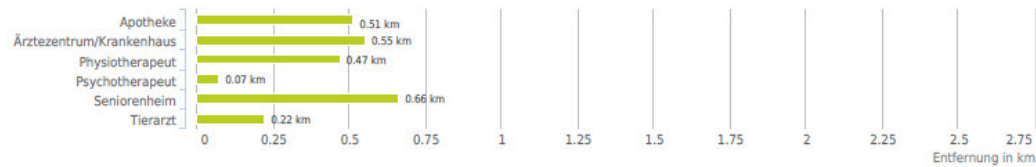
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen [km]



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



bis 0,5 km:

- Apotheke
- Physiotherapeut
- Psychotherapeut
- Tierarzt

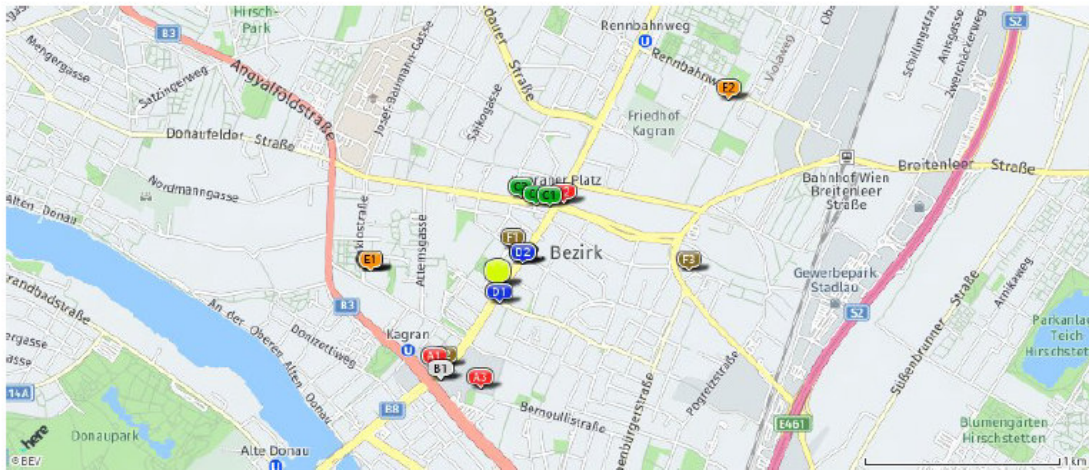
0,6 bis 2 km:

- Ärztezentrum/Krankenhaus
- 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.



### Apotheke

- A1** Apotheke Regenwald  
Wagramer Straße 81  
1220 Wien  
(0,51 km / 0,52 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** St. Georg-Apotheke  
Kagrner Platz 1-4/Top 1  
1220 Wien  
(0,56 km / 0,58 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Apotheke Donauzentrum  
Curiegasse 5  
1220 Wien  
(0,52 km / 0,74 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Ärztzentrum/Krankenhaus

- U** Orthopädie Donauzentrum  
Donaustadtstraße 1  
1220 Wien  
(0,55 km / 0,56 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Haus der Barmherzigkeit  
Tokiostraße  
Tokiostraße 4  
1220 Wien  
(0,66 km / 0,96 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- MED21** - Ärztezentrum  
Leopoldau  
Pastorstraße 2A  
1210 Wien  
(2,46 km / 2,73 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Physiotherapeut

- E1** Herr Robin Echeverria  
Donaufelderstraße 254  
1220 Wien  
(0,50 km / 0,50 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** Frau Lisa Hosticky, B.Sc.  
St. Wendelin Gasse 6  
1220 Wien  
(0,47 km / 0,54 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** Frau Karin Aicher, B.Sc.  
Donaufelderstraße 249  
1220 Wien, Donaustadt  
(0,48 km / 0,66 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Psychotherapeut

- U1** Dr. phil. Franz Strauß  
Steigenteschgasse 16  
1220 Wien  
(0,07 km / 0,08 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- U2** Dipl. Ing. Edit Varga  
Wagramer Straße 124  
1220 Wien  
(0,18 km / 0,19 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- U3** Veronika Hedwig Tscherny-Czaak  
Wagramer Straße 124  
1220 Wien  
(0,18 km / 0,19 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Seniorenheim

- E1** Haus der Barmherzigkeit  
Tokiostraße 4  
1220 Wien  
(0,66 km / 0,96 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** Casa Kagran  
Rennbahnweg 52  
1220 Wien  
(1,53 km / 2,09 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- Gartensiedlung FORTUNA  
Leopoldauer Straße 134  
1210 Wien  
(1,93 km / 2,95 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Tierarzt

- F1** Tierarztpraxis Kagran - Dipl-TA Rob...  
Meißnergasse 8  
1220 Wien  
(0,22 km / 0,29 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F2** Dipl-TA Scharf Johann-Christoph  
Wagramer Straße 81  
1220 Wien  
(0,48 km / 0,48 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F3** TIERplus Wien-Kagran OG  
Hirschstettner Straße 13  
1220 Wien  
(0,98 km / 1,32 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Öffentlicher Nahverkehr



Wagramer Straße 107, 1220 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

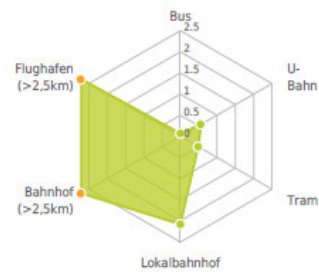
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

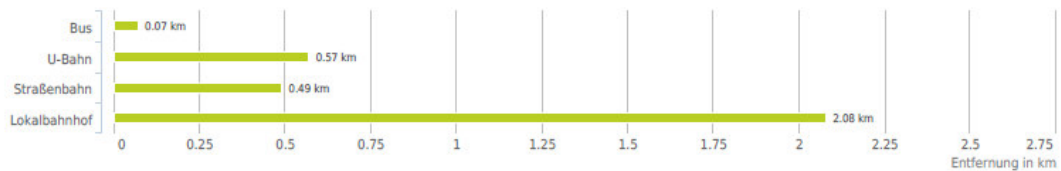
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zum öffentlichen Verkehr [km]



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



**bis 0,5 km:**  
- Bus  
- Straßenbahn

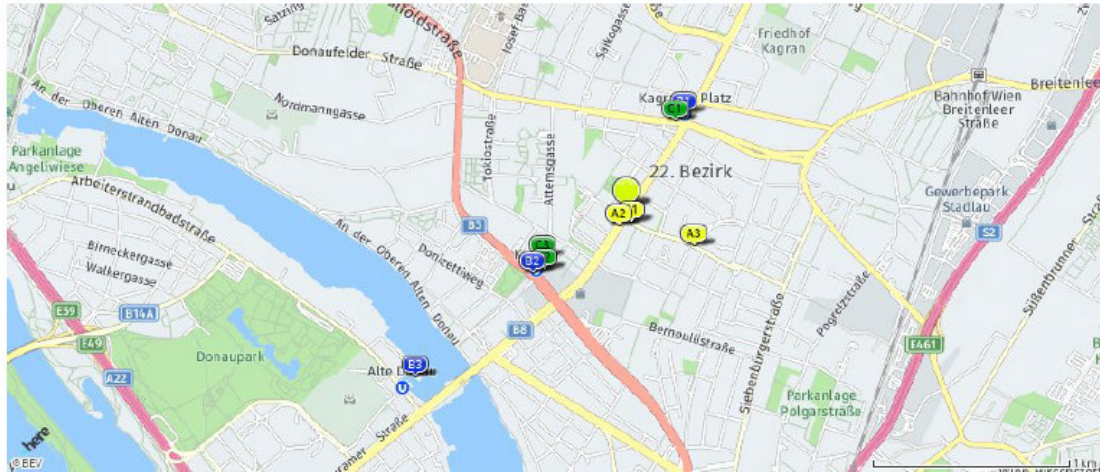
**0,6 bis 2 km:**  
- U-Bahn

**über 2 km:**  
- Lokalbahnhof: 2,1 km  
- Bahnhof: >5 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

- A1** Steigenteschgasse  
94A  
Wien  
(0,07 km / 0,09 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Steigenteschgasse  
22A, 94A  
Wien  
(0,10 km / 0,11 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Portnergasse  
94A  
Wien  
(0,40 km / 0,44 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### U-Bahn

- B1** Kagrner Platz  
U1  
Wien  
(0,57 km / 0,60 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Kagran  
U1  
Wien  
(0,58 km / 0,76 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Alte Donau  
U1  
Wien  
(1,37 km / 1,84 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Straßenbahn

- C1** Kagrner Platz  
26  
Wien  
(0,52 km / 0,59 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Kagran  
25  
Wien  
(0,52 km / 0,65 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Kagran  
25  
Wien  
(0,49 km / 0,69 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

### Lokalbahnhof

- Erzherzog-Karl-Straße  
S80  
Wien  
(2,08 km / 2,55 km)  
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Bevölkerungsprognose und -entwicklung



Wagramer Straße 107, 1220 Wien

Erklärung

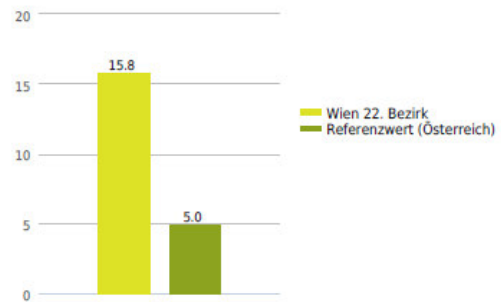
Die Bevölkerungsprognose zeigt wie sich die Bevölkerung bis 2030 verändern wird. Der Referenzwert bezieht sich auf die Bevölkerungsprognose für ganz Österreich. Weiters wird die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2001 bis 2014, zwischen 2014 und 2030 und 2014 und 2050 angegeben.

Ergebnis

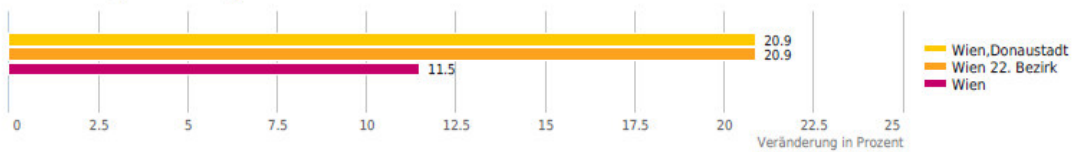
Tatsächliche Entwicklung bis 2014: In "Wien 22. Bezirk" ist die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2001 bis 2014 um 23,4% gestiegen. Für "Wien 22. Bezirk" wird bis 2030 mit 27,2% ein überdurchschnittliches Wachstum und bis 2050 mit 48,3% ein überdurchschnittliches Wachstum der Bevölkerung erwartet.



Bevölkerungsprognose bis 2035



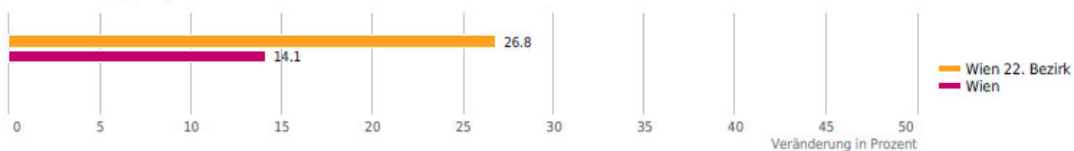
Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2021



Bevölkerungsprognose 2021 bis 2035



Bevölkerungsprognose 2021 bis 2050



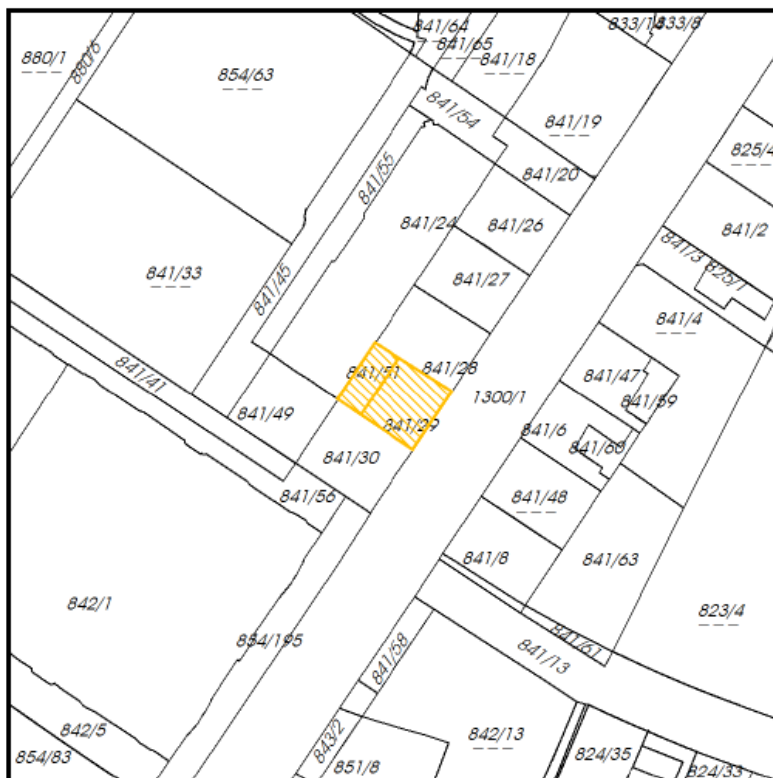
© IMMOSERVICE AUSTRIA

**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 rechteckigen Grundfläche. Die Länge zur Straßenseite beträgt ca. 24,00 Meter und die Breite ca. 31,00 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  
Bauland Wohngebiet-Geschäftsviertel

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 III*

*Bauklasse I, max. Gebäudehöhe 4,50 Meter*

*Besondere Bestimmungen im hinteren Bereich – gärtnerische  
Ausgestaltung*



## 2.8. Beschreibung:

---

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Wohnungseigentumsobjekt in einem Mehrparteienhaus.



Die Fassade ist verputzt und mineralisch gestrichen, teilweise strukturiert ausgeführt, teilweise mit Wärmedämmung versehen. Das Gebäude ist massiv auf Streifenfundamenten ausgeführt. Die Zwischendecken sind als Holztraumdecken, im Dachgeschoß als Massivdecken ausgeführt. Zur Einfahrt in den Hofbereich dient ein automatisch öffnendes Tor. Ein Lift ist im hinteren Bereich angebaut. Das Dach ist als Blechdach ausgeführt.



Hofbereich

Der Hof ist befestigt. Die Hofeinfahrt ist verfließt. Die Hofausgangstüren sind teilweise aus Holz. Im Hof befindet sich der PKW-Stellplatz Nummer 7.



## Stiegenhaus

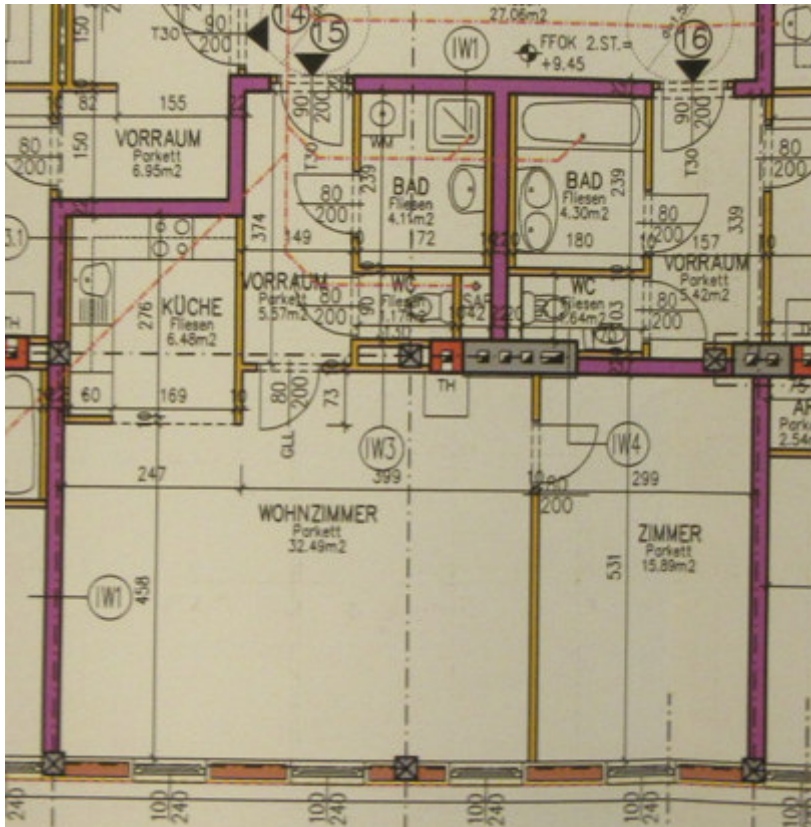
Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Die Treppe ist massiv ausgeführt. Der Handlauf ist aus Holz hergestellt. In den oberen Geschoßen ist der Boden verflieset. Die Absturzsicherung ist aus Glas mit Alu hergestellt. Die Stiegenhausfenster sind teilweise aus Metall und teilweise aus Kunststoff.





Wohnung

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock.



In die Wohnung gelangt man über eine Holzeingangstüre mit Holzzarge, welche brandschutztechnisch ausgeführt ist. Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung.

Top 15	Raum	Flächenform	Detailmaße	Einzelfläche	Raumfläche	Summe
Wohnung 2. Stock	Vorraum	Rechteck	1,78*1,81	3,22	3,22	
	WC	Rechteck	1,59*0,98	1,56	1,56	
	Bad	Rechteck	1,81*0,79	1,43		
			1,73*1,41	2,44		
	Wohnküche	Rechteck	0,63*0,50	0,32	4,18	
			2,38*1,82	4,33		
			4,27*2,05	8,75		
	Zimmer	Rechteck	-0,20*0,45	-0,09		
			6,14*5,08	31,19	44,19	
			2,87*5,02	14,41	14,41	
				<b>Nutzfläche</b>	<b>67,56</b>	
Zubehör	Einlagerungs- ER 2	Rechteck	1,22*1,73	2,11	2,11	2,11

#### Vorraum

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist ein Parkettboden. Im Vorraum befindet sich die Gegensprechanlage mit Videotechnik. Die Innentüren sind Holztüren mit Holzzargen. Im Raum befindet sich der Sicherungskasten der elektrischen Anlage. Der Raum hat ein Ausmaß von 3,22 m<sup>2</sup>.



## WC

Die Wände sind verflies, wie auch der Boden. Der Raum ist mit einem Sitz-WC und einem Handwaschbecken ausgestattet. Eine Lüftung ist vorhanden. Der Raum hat ein Ausmaß von 1,45 m<sup>2</sup>.



## Wohnzimmer /Wohnküche

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit einem Parkettboden belegt. Die Küche ist mit den entsprechenden Anschlüssen für eine Küchenzeile, sowie mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zwei Terrassentüren führen auf einen französischen Balkon. Eine Entlüftung ist eingebaut. Der Raum hat ein Ausmaß von 44,04 m<sup>2</sup>.



## Schlafzimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist ein Parkettboden. Eine Terrassentür führt auf einen französischen Balkon. Eine Entlüftung ist vorhanden. Der Raum hat ein Ausmaß von 14,06 m<sup>2</sup>.



## Badezimmer

Die Wände sind verflies, der Boden ist ebenfalls verflies. Der Raum ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet. Der Handtuchrockner ist installiert. Der Raum hat ein Ausmaß von 3,97m<sup>2</sup>.



### Abstellraum

Ein Abstellraum ist vom Badezimmer abgetrennt. In den Abstellraum ist die Gastherme, sowie die Verteilung eingebaut. Der Raum hat ein Ausmaß von 0,33 m<sup>2</sup>



### Kellergeschoß

Über eine Massivtreppe gelangt man über eine doppelflügelige Metalltüre in den Keller. Im Keller befindet sich das zugewiesene Kellerabteil (Zubehör Einlagerungsraum ER 2) welches mit Holz abgetrennt ist und zur Wohnung gehört, das Abteil hat ein Ausmaß von 2,11 m<sup>2</sup>. Die Wände sind teilweise patiniert und mineralisch gestrichen. Der Boden ist befestigt und mineralisch gestrichen.

2. Stock	Top 15	Wohnung, ER 2			
		Regelnutzwert		1,00	
		für vorwiegende Lage zur Wagrainerstraße		-10,00%	
				<u>0,900</u>	
		<b>Wohnung</b>	67,56	<b>0,900</b>	<b>60,80 61</b>
		<b>Zubehör</b>			
		Einlagerungsraum ER 2	2,11	0,150	1,00 1



## 2.9. Vermietungen

---

Die Wohnung ist wie folgt vermietet:

# MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. Ing. Mag. Franz **HALBWEIS**, MBA, geb. 30.07.1973,

Angestellter, SV-Nr. 4019 300773,

wohnhaft Leitergrabenweg 190, 2724 Maiersdorf,

als **Vermieter** einerseits, und

2. Lukas **Zehetbauer**, geb. 10.4.1997,

Angestellter, SV-Nr 3330 100497,

derzeit wohnhaft Meißbauergasse 2a/5/13, 1220 Wien,

und

Linda **Berghofer**, geb. 18.10.1998,

Angestellter, SV-Nr 3998 181098,

derzeit wohnhaft Liechtensteinstraße 98/8, 1090 Wien

als **Mieter** andererseits,

## I. Mietgegenstand

1. Der **Vermieter** ist gemäß Kaufvertrag vom 30.4.2019 Eigentümer der Wohnung Top Nr. 15 samt im Keller gelegenen Einlagerungsraum und einen Freiflächenstellplatz mit der Nr. 7 mit der Orientierungsbezeichnung Wagramer Strasse 107, 1220 Wien.

2. Gegenstand dieses Mietvertrages und im Folgenden „**Mietgegenstand**“ genannt ist die unter Punkt 1. näher bezeichnete **Eigentumswohnung Top Nr. 15**, Wagramer Strasse 107, 1220 Wien, die über **1 Zimmer, 1 Wohnzimmer mit Küchenecke, 1 Badezimmer und 1 WC** verfügt sowie weiters im Keller gelegenen Einlagerungsraum Nr. 2 und einen Freiflächenstellplatz mit der Nr. 7.

3. a) Der Mietgegenstand wurde 2014 neu errichtet. Der Zustand des Mietgegenstandes präsentiert sich als Neubau der auf einen Altbau aufgesetzt wurde (d.h. darunter befindet sich ein Altbau).

b) Weiters wurde der Mietgegenstand 2014 mit einer neuen Küche ausgestattet, bestehend aus einem Küchenblock inklusive Geräte, bestehend aus Backrohr, Cerankochfeld, Geschirrspüler und das Bad mit WC samt Verfließung neu gemacht.

- c) Der Mietgegenstand verfügt über einen gesonderten Stromzähler.
- d) Der Mieter hat den Mietgegenstand besichtigt und bestätigt den unter den Punkten a) bis c) dargestellten einwandfreien Bau- und Ausstattungszustand des Mietgegenstands.

## II. Mieterklärung

Der Vermieter vermietet nunmehr den in Punkt I. näher bezeichneten Mietgegenstand und der Mieter mietet denselben ausschließlich zu Wohnzwecken.

## III. Mietdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt am **1.7.2020** und wird auf die Dauer von **7 Jahren** abgeschlossen. Es erlischt somit mit Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung am 30.6.2027.
2. Der Mieter hat jedoch gem. § 29 Abs. 2 MRG nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer dieses Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, das Mietverhältnis vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.
3. Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß den Bestimmungen der §§ 1117 und 1118 ABGB bzw. § 30 MRG bleibt von der Befristungsvereinbarung unberührt.
4. Im Falle eines Bestandszinsrückstandes oder erheblich nachteiligen Gebrauches der Bestandsache gemäß § 1118 ABGB bzw. § 30 MRG wird eine lediglich einmonatige Kündigungsfrist seitens des Vermieters vereinbart.

## IV. Mietzins

1. Der vereinbarte Gesamtmietzins setzt sich zusammen aus dem Hauptmietzins zuzüglich Umsatzsteuer, den Betriebskosten und den jeweils die Liegenschaft betreffenden Steuern, Gebühren und öffentlichen Abgaben.
2. Der vereinbarte und beidseits als angemessen erachtete Hauptmietzins beträgt monatlich € 582,80 netto zuzüglich 10 % USt im Betrag von € 58,28 gesamt sohin brutto € 641,08.

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten für die Wohnung und für den Parkplatz beträgt derzeit 169,79 netto Euro zuzüglich USt von € 18,15 gesamt sohin brutto € 187,94. Sohin beträgt die Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und Steuern 829,02 Euro brutto.

3. Der Nettohauptmietzins wird wertgesichert und dient der von der Statistik Österreich monatlich verlaubliche Index der Verbraucherpreise 2015 als Maßstab der Geldwertveränderung. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses (Juni 2020) zuletzt verlaubliche Indexzahl. Der Hauptmietzins wird einmal jährlich (in diesem Fall jeweils zum 1. Juni) nach oben oder unten an diesen Index angepasst. Der Vermieter ist berechtigt, Wertsicherungsansprüche für bereits vergangene, nicht länger als drei Jahre zurückliegende Mietzinsperioden geltend zu machen.

Erfolgt die Geltendmachung der Erhöhung des Mietzinses aufgrund der Wertsteigerung durch den Vermieter über einen längeren Zeitraum nicht, liegt darin kein schlüssiger Verzicht auf die Wertsicherung des Hauptmietzinses.

4. Zu den vom Mieter zu ersetzenden anteiligen Betriebs- und Verwaltungskosten, laufenden öffentlichen Abgaben, Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen und die Hausbetreuung gehören insbesondere jene Kosten, die gemäß den §§ 21 bis 24 MRG zulässigerweise auf den Mieter überwält werden können. Bei Abschluss des Mietvertrages gelangen monatliche **Betriebskosten** in der Höhe von ca. € 187,94 (inkl. USt.) zur Vorschreibung.

5. Einvernehmlich wird festgestellt, dass zur Deckung der Betriebskosten, laufenden öffentlichen Abgaben, Auslagen für die Verwaltung, Aufwendungen für die Hausbetreuung und besonderen Aufwendungen, die im Laufe eines Kalenderjahres anfallen, ein gleich bleibender monatlicher Teilbetrag vorgeschrieben wird (**Jahrespauschalverrechnung** gem. § 21 Abs. 3 MRG), sodass ein monatliches Betriebskostenkonto (Pkt. 4.) zu entrichten ist. Fehlbeiträge die sich aus der Jahresendabrechnung ergeben, sind vom Mieter nach erfolgter Bekanntgabe der Abrechnung zum übernächsten Zinstermin auszugleichen. Ein Guthaben findet bei der nächsten Mietzinszahlung Berücksichtigung. Die mit jedem Jahres neu zu entrichtende Betriebskostenpauschale orientiert sich am durch die Jahresabrechnung ermittelten tatsächlichen Aufwand, der sich aus der seitens der Hausverwaltung vorgenommenen Vorschreibung ergibt. Der Vermieter ist berechtigt Betriebskostenabrechnungen für bereits vergangene, nicht länger als drei Jahre zurückliegende Perioden geltend zu machen.

Erfolgt die Geltendmachung durch den Vermieter über einen längeren Zeitraum nicht, liegt darin kein schlüssiger Verzicht vor.



12. Es wird vereinbart, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter allenfalls bestehende Gegenforderungen nicht mit dem Mietzins oder sonstigen dem Vermieter gegen den Mieter zustehenden Ansprüchen aufrechnen darf (**Kompensationsverbot**).

## V. Kaution

1. Der Mieter bezahlt anlässlich des Vertragsabschlusses dieses Mietvertrages eine **Kaution** in der Höhe von **4000,- Euro**. Die Kaution wird innerhalb von 3 Werktagen nach Vertragsunterzeichnung auf das Konto des Vermieters überwiesen.

2. Diese Kaution ist bar zu entrichten und ist vom Vermieter – ggf. durch Aufrechterhaltung der Anlageform – fruchtbringend anzulegen. Die Kaution ist an den Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses inkl. evtl. Zinsen zurück zu erstatten, sofern und soweit das Guthaben nicht widmungs- und vereinbarungsgemäß Verwendung fand.

3. Die Kaution dient zur Absicherung des Vermieters gegen Zinsausfälle betreffend den Mietgegenstand welcher Art auch immer (einschließlich anteiliger Betriebskosten und sonstiger Auslagen, wie etwa Mahnspesen), gegen Abnutzung, Beschädigung, Devastierung des Mietgegenstandes, Entfernung oder Vernichtung von Inventar oder Ausstattung und Beschädigung anderer Teile des den Mietgegenstand beherbergenden Hauses, jeweils durch den Mieter, durch seine Besucher oder ihm zuzurechnende Leute gem. § 1111 ABGB; weiters zur Sicherung der vertragsgemäßen Wiederherstellung von Einrichtungen nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages. Die Kaution dient auch zur Absicherung des Vermieters für eine ordnungsgemäße Rückgabe des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit sowie zur Abdeckung der mit der Beendigung des Mietverhältnisses im Zusammenhang stehender Verpflichtungen des Mieters. Die Hingabe der Kaution entbindet den Mieter nicht von seinen sonstigen Vertragspflichten.

4. Muss die Kaution vom Vermieter in Anspruch genommen werden, so ist der Mieter verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.

5. Die Rückzahlung wird sofort nach Erbringung des Nachweises durch den Mieter, dass er all seine Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag erfüllt hat, fällig.

## VI. Erhaltung

1.a) Der Mieter ist verpflichtet, alles für die **Erhaltung** des sehr guten Zustandes des Inneren des Mietgegenstandes zu unternehmen und verpflichtet sich zum Ersatz jedes Schadens, der dem Vermieter aus unsachgemäßer Behandlung des Mietgegenstandes durch ihn, seine Besucher und seine Leute (§ 1111 ABGB) verursacht wird. Der Hauptwasserhahn im WC und in der Küche ist bei längerer Abwesenheit abzusperren.

b) Dies gilt auch für zufällig im Mietgegenstand aufgetretene Schäden. Alle derartigen Schäden sind bei Gefahr in Verzug sofort, ansonsten jedenfalls binnen eines Monats zu beheben.

2.a) Der Mieter hat allfällige Schäden am Mietgegenstand, an den allgemeinen Teilen des Hauses und den allgemeinen Einrichtungen ohne Verzug dem Vermieter unverzüglich zu melden.

b) Für Schäden, die infolge nicht umgehender Anzeige entstanden sind, haftet der Mieter, sofern eine rechtzeitige Anzeige den Schaden geringer gehalten hätte.

3. Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche technischen und baulichen Einrichtungen des Mietgegenstandes soweit wie möglich zu warten und in einem technisch einwandfreien Zustand zu erhalten. Davon insbesondere betroffen sind die Energieversorgungsleitungen und die Heizung samt Heizkörper und Handtuchheizkörper im Bad. Jeder Verstoß gegen diese Verpflichtung oder deren Vernachlässigung macht den Mieter für alle Schäden, die dem Vermieter oder anderen Bewohnern des Hauses dadurch erwachsen, ersatzpflichtig.

4. Der Mieter ist verpflichtet, die vorhandenen technischen Einrichtungen des Mietgegenstandes selbst, wie etwa Heizung, Heizkörper, Energieversorgung, Wasserzu- und abfluss, etc. auf eigene Kosten durch hierzu befugte Professionisten warten und instand halten zu lassen. Erweist sich aber eine Reparatur derartiger Einrichtungen als unmöglich, so verpflichtet sich der Vermieter, für eine Erneuerung auf eigene Kosten zu sorgen. Der Mieter erteilt bei gleichzeitiger Installation zumindest gleichwertiger Anlagen bereits jetzt seine Zustimmung zur Stilllegung derartiger Anlagen nach freier Entscheidung des Vermieters.

5.a) Die Verlegung zusätzlicher Energie- und Nachrichtenleitungen sowie anderer technischer Einrichtungen im Inneren des Mietgegenstandes und auch in den allgemeinen Teilen des Hauses ist, sofern solche Installationen nicht vom Gesetz ausdrücklich erlaubt sind, nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters statthaft. In diesem Zusammenhang wird

ausdrücklich festgehalten, dass die Wände aus Stahlbeton errichtet oder als Gipskartonständerbauweise ausgeführt sind.

b) Derartige Installationen dürfen nur bei gleichzeitiger Übernahme der Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des vorigen Zustandes nach den entsprechenden technischen Vorschriften und nur durch hiezu befugte Professionisten ausgeführt werden.

6. Dem Mieter ist es ausdrücklich untersagt, Geräte aller Art zu installieren, die nicht den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Sicherheitsvorschriften entsprechen. Insbesondere dürfen Strom- und Gasgeräte nicht angeschlossen werden, welche nicht den österreichischen Sicherheitsstandards entsprechen (ÖVE oder dgl.).

7. Der Mieter verpflichtet sich, eine ausreichende Hausratversicherung inklusive Leitungsschädenversicherung auf eigene Kosten abzuschließen und für die regelmäßige Prämienzahlung selbst zu sorgen.

## **VII. Mietzweck, Untermietverbot, bauliche Veränderungen, Tierhalteverbot**

1. a) Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu **eigenen Wohnzwecken** benutzt werden. Jede Änderung des hiemit rechtsverbindlich festgesetzten Verwendungszweckes bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

b) Ebenso bedarf die **Untervermietung oder Weitergabe** der Rechte aus diesem Mietverhältnis der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

2. Jede **bauliche Veränderung** im oder am Mietgegenstand wie überhaupt jede Veränderung im Inneren des Mietgegenstandes bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Selbst wenn eine solche ausdrückliche Zustimmung vom Vermieter erteilt wird, behält sich der Vermieter schon jetzt das Recht vor, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen. Keinesfalls kommt ein Wertersatz für vom Mieter während des Mietverhältnisses auf den Mietgegenstand gemachte Investitionen durch den Vermieter in Betracht. Können bauliche Investitionen ohne wirtschaftliche Beeinträchtigung der Bausubstanz vom Mietgegenstand entfernt werden, steht es dem Mieter frei, diese unter Wiederherstellung des früheren Zustandes vom Mietgegenstand zu entfernen. Ist eine solche Entfernung wirtschaftlich nicht möglich,

erwirbt der Vermieter, sofern er von dem Recht, Wiederherstellung des früheren Zustandes zu verlangen, nicht Gebrauch macht, nach Beendigung des Mietverhältnisses Eigentum an den diesbezüglichen Investitionen des Mieters.

3. Ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters darf der Mieter außerhalb des Mietgegenstandes insbesondere keine Sonnenschutzjalousien (sind bereits bei Übernahme durch den Mieter innen im Mietgegenstand vorhanden), Rollos, Fernsehantennen, Satellitenanlagen, Klimaanlage, Konvektoren, Beleuchtungskörper, Lichtreklamen, Schilder, Namens- oder sonstige Tafeln anbringen, soweit im Einzelfall nicht eine ausdrückliche gesetzliche Vorschrift dies dem Mieter gestattet und mit dem vereinbarten Mietzweck in Einklang zu bringen ist.

4. Jegliche **Tierhaltung** ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Bewilligung des Vermieters gestattet. Wird eine solche Bewilligung nicht erteilt, ist die Tierhaltung untersagt.

5. Untersagt ist auch das Abstellen von Fahrzeugen jeder Art im Mietgegenstand und in den allgemeinen Teilen des Hauses und der das Haus beherbergenden Liegenschaft; weiters untersagt ist die Einrichtung von Werkstätten, der Einsatz von Maschinen, insbesondere Werkzeugmaschinen und anderen haushaltsfremden Gerätschaften, die ungebührlichen Lärm oder sonstige Emissionen (Geruch, Dämpfe, Staub) erzeugen. Verboten ist auch die Einlagerung von gefährlichen Gegenständen, wie feuer- und explosionsgefährlichen Stoffen.

6. Aus der zeitweiligen Störung der zentralen Versorgungseinrichtungen wie Heizung, Warmwasser, Wasser, Aufzug, etc. ist der Mieter nicht berechtigt, irgendwelche Rechtsfolgen abzuleiten.

7. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass er auf die Benützung der allgemeinen Teile des Hauses nur im Rahmen der allgemeinen Benützungsregelung der Miteigentümer Anspruch hat, insbesondere auf die alleinige Benützung von Hof- und Gangflächen, auch nicht zum Abstellen von Gegenständen oder Materialien jeder Art aber keinen Anspruch hat. Er nimmt weiters zur Kenntnis, dass eine über die ihm im Rahmen dieses Mietvertrages eingeräumte Benützung hinausgehende Vorgangsweise als Besitzstörung zugerechnet werden wird.

8. Wird der Mieter im Genuss seiner Mietrechte von Dritten gestört, ist er berechtigt, seine Ansprüche gegen den Störer selbst und unmittelbar klagsweise durchzusetzen. Der Mieter verzichtet im Gegenzug darauf, vom Vermieter Abhilfeleistungen, namentlich die Einleitung gerichtlicher oder verwaltungsbehördlicher Verfahren, zu fordern.

9. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der für das den Mietgegenstand beherbergenden Hauses herausgegebenen **Haus- und Gemeinschaftsordnung**, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet. Mit Unterfertigung dieses Mietvertrages bestätigt der Mieter, dass ihm ein Exemplar der Haus- und Gemeinschaftsordnung ausgefolgt wird bzw. er in voller Kenntnis des Inhaltes dieser im Hause per Aushang publizierten Haus- und Gemeinschaftsordnung ist.

10. Der Mieter wird nützliche Verbesserungen des Hauses bzw. seines Mietgegenstandes zulassen, wie beispielsweise die Einrichtung oder Erneuerung der Torgegensprechanlage, Eingangstor, Fassade, Stiegenhausmalerei, Stiegenhausfenster oder ähnlich nützlicher Einrichtungen, auch wenn diese erst durch den künftigen technischen Fortschritt ermöglicht werden.

11. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter gegen vorangegangene Terminvereinbarung jederzeit das Betreten des Mietgegenstandes zu ermöglichen, dasselbe gilt für Personen, die im Mietgegenstand ihren beruflichen Verpflichtungen nachkommen müssen (Rauchfangkehrer oder andere Handwerker).

12. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die Durchführung von Verbesserungsarbeiten, die zur Erhaltung des Wohnstandards bzw. dringend notwendige Verbesserungsarbeiten innerhalb des Mietgegenstandes zu gestatten. Ab dem der Fertigstellung folgenden Monatsersten ist ein dem verbesserten Zustand der Wohnung entsprechender Hauptmietzins zu vereinbaren.

13. Kommt der Mieter seinen oben dargestellten Verpflichtungen nicht auf eigene Kosten nach, so ist der Vermieter berechtigt, die notwendigen Arbeiten auf Kosten des Mieters durch hierzu befugte Professionisten seiner Wahl zu branchenüblichen Preisen und Stundensätzen durchführen zu lassen. Für das Fehlen der Branchenüblichkeit von Preisen trägt der Mieter die Beweislast.

14. Die Ausschaltung oder Beeinträchtigung von Gemeinschaftseinrichtungen und der Ersatz solcher Einrichtungen, die dem Mieter ökonomischer oder sonst günstig erscheinen, ist dem Mieter verboten. Dies gilt insbesondere für Änderungen an energietechnischen Anlagen.

### **VIII. Rückstellung des Mietgegenstandes**

1.a) Nach Ablauf der Mietzeit ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter den Mietgegenstand in gleichem Zustand wie bei Übernahme, lediglich in einem um die gewöhnliche Abnutzung verschlechterten Zustand zurückzugeben. Das WC sowie die Küche wurden neu verflies, die Böden in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Vorraum neu abgeschliffen und versiegelt. Die Wohnung wurde 2019 neu ausgemalt ist vom Mieter oder auf Kosten des Mieters mit weißer Farbe neu auszumalen.

b) Der Vermieter braucht den Mietgegenstand nach Beendigung des Mietverhältnisses vor ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Verpflichtungen durch den Mieter nicht zu übernehmen und schuldet der Mieter bis zur tatsächlichen Übernahme des Mietgegenstandes durch den Vermieter nach ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Verpflichtungen für den ersten angefangenen Monat ein Benützungsentgelt in gleicher Höhe wie der zuletzt geschuldete Bruttomietzins, für jeden weiteren angefangenen Monat sodann ein Benützungsentgelt im Ausmaß von 125 % des zuletzt geschuldeten Bruttomietzinses. Auch diesbezüglich besteht die Haftung des Mieters.

c) Die Kautions dient auch zur Abdeckung der mit der Beendigung des Mietverhältnisses im Zusammenhang stehenden Verpflichtungen des Mieters.

2. Im Falle verspäteter Übergabe schuldet der Mieter dem Vermieter bis zur tatsächlichen Übergabe für den ersten angefangenen Monat ebenfalls ein Benützungsentgelt in gleicher Höhe wie der zuletzt geschuldete Bruttomietzins, für jeden weiteren angefangenen Monat sodann ein Benützungsentgelt im Ausmaß von 125 % des zuletzt geschuldeten Bruttomietzinses.

## **IX. Vereinbarter Kündigungsgrund**

1. Der Mieter ist nicht berechtigt, den Mietgegenstand ohne ausdrückliche und schriftlich abgegebene Zustimmung des Vermieters unterzuvermieten oder anderweitig Dritten gänzlich oder teilweise zu überlassen. Jede Weitergabe des Mietrechtes ohne eine solche ausdrückliche Zustimmung des Vermieters ist unwirksam und unstatthaft.

2. Jede entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe oder Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters ist ausgeschlossen und wird als wichtiger Grund, das Mietverhältnis vorzeitig aufzulösen, vereinbart (Punkt XI.).

## **X. Zustelladresse**

1. Der Mieter verpflichtet sich, bei länger als ein Monat dauernder Nichtbenützung der Wohnung dem Vermieter schriftlich davon unter Bekanntgabe der neuen Zustellanschrift Mitteilung zu machen.
2. Kann der Mieter eine solche Mitteilung nicht nachweisen, so haftet er dem Vermieter für jeden daraus resultierenden Schaden. Hierzu zählt auch ein Schaden durch unwirksame oder nichtige Zustellungen und damit verbundene Kosten.
3. Erklärungen des Vermieters gelten dem Mieter als zugegangen, sofern sie an die zuletzt bekannt gegebene Zustellanschrift, in Ermangelung anders lautender Zustellanschriften als die des Mietgegenstandes abgesendet wurden.

## **XI. Kündigung**

1. Neben den im Gesetz vorgesehenen Kündigungsgründen wird als wichtiger Kündigungsgrund seitens des Vermieters gem. § 30 Abs. 2 Z 13 MRG vereinbart, dass im Falle eines Verkaufes der Liegenschaft (Liegenschaftsanteile) der Vermieter das Mietverhältnis aufkündigen kann, es sei denn der Mieter weist nach, dass der Kaufpreis für die Liegenschaft oder den Miteigentumsanteil des Vermieters auch bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses gegenüber dem bei mietfreier Veräußerung erzielbaren Kaufpreis um nicht mehr als 10 % verringert ist.
  - 2.a) Des Weiteren steht dem Vermieter jederzeit das Recht zu, das Mietverhältnis im Sinne der Bestimmungen des § 1118 ABGB fristlos aufzulösen.
    - b) Dies gilt insbesondere bei Nichtbezahlung des Mietzinses samt Betriebs- und Heizkosten, bei erheblich nachteiligem Gebrauch des Mietgegenstandes und unleidlichem Verhalten gegenüber dem Vermieter und anderen Personen und bei Verletzung von wesentlichen Bestimmungen dieses Vertrages (insb. Punkt IX.), wobei als Gradmesser für das Vorliegen dieser Kündigungsgründe die einschlägige Judikatur heranzuziehen ist.

## **XII. Schlüssel**

Der Vermieter übergibt dem Mieter bei Bezug der Wohnung sämtliche auf den Mietgegenstand Bezug habende Schlüssel und wird festgehalten, dass er über keinen weiteren, auf den

Mietgegenstand Bezug habenden Schlüssel verfügt. Sollte der Mieter weitere Schlüssel benötigen, so kann er diese auf eigene Kosten herstellen lassen und verpflichtet sich, diese bei Beendigung des Mietverhältnisses ebenso wie die ihm übergebenen Schlüssel an den Vermieter vollständig zurückstellen. Im Falle des Verlustes eines Schlüssels hat der Mieter ein neues Schloss einbauen zu lassen, bei Vorliegen einer Zentralsperranlage trägt der Mieter auch die von der Wohnungseigentümergeinschaft allenfalls geforderten Kosten der Umstellung der gesamten Sperranlage. Dasselbe gilt auch für den Fall, dass der Mieter die ihm für die Sperranlage übergebenen Schlüssel anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses nicht vollständig retournieren kann.

### **XIII. Datenschutzerklärung**

- Die Mieter nehmen genehmigend zur Kenntnis und erteilen hierfür ihre Genehmigung, dass ihre Daten beim Vermieter sowohl ausgedruckt abgeheftet als auch digital gespeichert (elektronisch verwahrt) werden dürfen.

### **XIV. Allgemeine Vertragsbestimmungen**

- Beide Vertragsparteien verzichten darauf, diesen Vertrag wegen Irrtums oder Wegfalls der Geschäftsgrundlage anzufechten.
- Sollte irgendeine Bestimmung dieses Vertrages rechtlich unwirksam sein, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Mietvertrages unberührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die allenfalls ungültige Bestimmung durch eine gültige zu ersetzen, die dem Zweck der früheren Vertragsbestimmung am ehesten entspricht.
- Die Vertragsparteien halten fest, dass mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag nicht bestehen und Modifikationen sowie Zusätze zu diesem Vertrag nur in schriftlicher Form erfolgen können. Dies gilt auch für eine Vereinbarung, derzufolge von dem hiermit normierten Schriftformerfordernis abgegangen wird.
  - Erklärungen des Mieters können dem Vermieter gegenüber nur schriftlich abgegeben werden. Der Mieter verzichtet darauf, Erklärungen gegenüber dem Vermieter in unüblicher Form, beispielsweise durch Vermerke auf Zahlscheinen, abzugeben.
- Der Vermieter haftet nur für den Ersatz von Schäden, deren grob fahrlässige Verursachung durch ihn der Mieter nachzuweisen imstande ist.

5. Der Mieter stimmt bereits jetzt zu, dass Rechtsnachfolger auf Vermieterseite, unabhängig von der grundbücherlichen Einverleibung deren Rechte, mit der bloßen Anzeige des Überganges an diese in die Vermieterstellung eintreten.

6. Für sämtliche Verpflichtungen aus dem gegenständlichen Mietverhältnis haftet der Mieter.

7. Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein sollten oder dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht. Im Fall von Lücken gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.

haften.

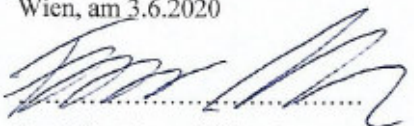
### XV. Bürgen und Zahler

Die Mieter + Bürgen und Zahler bestätigten mit ihrer Unterschrift unter Punkt „XVI. Ausfertigungen“ als Bürge und Zahler für Mietausfälle und Beschädigungen gegenseitig zu haften. Hr. Lukas Zehetbauer wird sicherstellen dass seine Mutter als Bürgin bis zur Schlüsselübergabe unterzeichnet.

### XVI. Ausfertigungen

Jeder Vertragspartei erhält eine Originalausfertigung dieses Mietvertrages.

Wien, am 3.6.2020



Ing. Mag. Franz Halbweis



Lukas Zehetbauer

(als Mieter und Bürge und Zahler)



Linda Berghofer

(als Mieter und Bürge und Zahler)



Martina Zehetbauer

(als Mieter und Bürge und Zahler: Mutter des Mieters)

Derzeit ist das rechte Außenrollo defekt und wird von Seiten des Vermieters noch repariert.

## 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, das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet. Augenscheinlich sind keine Kontaminierungen feststellbar.

Ergebnis für:

---

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 22., Donaustadt
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Kagran (1660)
Grundstück	841/29

---

Information:

---

Das Grundstück 841/29 in Kagran (1660) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

**Ergebnis für:**

---

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 22., Donaustadt
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Kagran (1660)
Grundstück	841/51

---

**Information:**

---

Das Grundstück 841/51 in Kagran (1660) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka/> vom 23.10.2024

## **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**

---

Laut Auskunft der Hausverwaltung sind keine Benützungsregelungen über die allgemeinen Teile des Hauses bekannt.

## **2.14. Rücklage der Wohnungseigentumsgemeinschaft**

---

Die Instandhaltungsrücklage weist nach Auskunft der Hausverwaltung ein Guthaben von Reparaturfond € 20.098,30 (Stand August 2024).

## 2.15. Energieausweis

### Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2013

### ecotech

Wien

<b>BEZEICHNUNG</b>	Wagramer Straße 107	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude (-teil)		Baujahr	n.b.
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2011
Straße	Wagramer Straße 107	Katastralgemeinde	Kagran
PLZ, Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nummer	1660
Grundstücksnummer	841/29	Seehöhe	158,00 m

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

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
A++				
A+				
A				
B				
C				
D		D		D
E			E	
F				
G				

**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Einträge aus Wärmepolgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als fiktiver bezogener Deckwert festgelegt.

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

**HWB:** Der Heizwärmebedarf ist ein fiktiver bezogener Deckwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fiktiven bezogenen Stromverbrauch eines fiktiven Haushalts.

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

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich möglicher Endenergieerträge und zusätzlich 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 einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich möglicher Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ne</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), einschließlich jener für Vorstufen.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1976 bis 2007 gegenüber der Vorlesung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieausweisung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sowie 2013/944/EU vom 30. Mai 2013 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2013-09, und es wurden übliche Abkürzungsregeln unterstellt.

## Energieausweis für Wohngebäude

**ecotech**  
Wien

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUFORSCHUNG

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.219,6 m <sup>2</sup>	Heiztage	278 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	975,7 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.629 Kd	Solarthermie	0 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (VB)	4.191,4 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2.037,1 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,49 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,06 m	mittlerer U-Wert	0,87 W/(m <sup>2</sup> K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m <sup>2</sup>	LEK <sub>p</sub> -Wert	64,32	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m <sup>3</sup>				

EA-Art:  K

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref,sk</sub> = 118,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>sk</sub> = 118,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>sk</sub> = 208,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>ges,sk</sub> = 1,91

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,ref,sk</sub> = 159 221 kWh/a	HWB <sub>ref,sk</sub> = 130,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,sk</sub> = 159 221 kWh/a	HWB <sub>sk</sub> = 130,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> = 12 464 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>he,sk</sub> = 245 275 kWh/a	HEB <sub>sk</sub> = 201,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>WWZ,WW</sub> = 2,14
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>WWZ,RH</sub> = 1,37
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>WWZ,H</sub> = 1,43
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HStrom</sub> = 27 778 kWh/a	HHSB <sub>sk</sub> = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>end,sk</sub> = 273 053 kWh/a	EEB <sub>sk</sub> = 223,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>prim,sk</sub> = 315 247 kWh/a	PEB <sub>sk</sub> = 258,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>prim,nr,sk</sub> = 298 111 kWh/a	PEB <sub>sk,nr</sub> = 244,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>prim,er,sk</sub> = 17 136 kWh/a	PEB <sub>sk,er</sub> = 14,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2,sk</sub> = 66 882 kg/a	CO2 <sub>sk</sub> = 54,8 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>ges,sk</sub> = 1,92
Photovoltaik-Export	Q <sub>PV,sk</sub> = 0 kWh/a	PV <sub>export,sk</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	28.05.2023
Gültigkeitsdatum	28.05.2033
Geschäftszahl	

ErstellerIn

Knoll & Partner GmbH  
Ing. Steve Kainz

Unterschrift



## 2.16. Vorschreibung

Die monatliche Vorschreibung der Wohnung beträgt € 300,51 brutto.



Abs.: Dr. Marhold Immobilien GmbH

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

Sachbearbeitung  
Nicolas Dolezal  
01 59 60 510  
nd@hvmarhold.at

Wien, 19.08.2024

Seite 1 von 2

### monatliche VORSCHREIBUNG ab 08/2024

**Nutzungsobjekt:** Objekt 257, 1220 Wien , Wagramer Straße 107 / 15  
**Rechnungsaussteller:** WEG 22., Wagramer Straße 107  
**Zahlungsreferenz:** 000040550000      **gültig ab:** 01.08.2024  
**Kundennummer:** 4055      **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU64570100  
**Rechnungsnummer:** 257/0021

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die Vorschreibung für oben genanntes Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	208,09	10,00 %	20,81	228,90
Reparaturfonds	71,61	0,00 %	0,00	71,61
<b>Gesamtsumme</b>	<b>€ 279,70</b>		<b>€ 20,81</b>	<b>€ 300,51</b>

Unsere Bankverbindung: SEPA Creditor-ID: AT21ZZZ00000023614 Zahlart: Überweisung  
 IBAN: AT58 4300 0467 8444 0257, VOLKSBANK WIEN AG, BIC: VBOEATWWXXX  
 Kontoinhaber: WEG 22., Wagramer Straße 107  
 vertr.d.Dr. Marhold Immobilien GmbH

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung. Diese Rechnung hat nur solange Geltung, als sie nicht durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird, wodurch die bisherige Rechnung ihre Gültigkeit verliert.

Die Zahlung ist bis längstens fünften des jeweiligen Monats zu überweisen.

Bitte geben Sie bei Ihrer Zahlung Ihre Kundennummer an.  
 Bei Überweisung per Telebanking tragen Sie die Kundendaten in das dafür vorgesehene Feld ein.

Bei einem Bankeinzug wird der vorgeschriebene Betrag jeweils am ersten Werktag des Monats von Ihrem Bankkonto eingezogen. Änderungen der Vorschreibungsbeträge werden schriftlich bekannt gegeben.

Mit freundlichen Grüßen  
 Dr. Marhold Immobilien GmbH

Die monatliche Vorschreibung der Garage beträgt € 23,78 brutto.



Abs.: Dr. Marhold Immobilien GmbH

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

Sachbearbeitung  
Nicolas Dolezal  
01 59 60 510  
nd@hvmarhold.at

Wien, 19.08.2024

Seite 1 von 2

**monatliche VORSCHREIBUNG ab 08/2024**

**Nutzungsobjekt:** Objekt 257, 1220 Wien , Wagramer Straße 107 / Stpl 7  
**Rechnungsaussteller:** WEG 22., Wagramer Straße 107

**Zahlungsreferenz:** 000040550000      **gültig ab:** 01.08.2024  
**Kundennummer:** 4055      **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU64570100  
**Rechnungsnummer:** 257/0022

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die Vorschreibung für oben genanntes Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	15,40	20,00 %	3,08	18,48
Reparaturfonds	5,30	0,00 %	0,00	5,30
<b>Gesamtsumme</b>	<b>€ 20,70</b>		<b>€ 3,08</b>	<b>€ 23,78</b>

Unsere Bankverbindung: SEPA Creditor-ID: AT21ZZZ00000023614 Zahlart: Überweisung  
IBAN: AT58 4300 0467 8444 0257, VOLKSBANK WIEN AG, BIC: VBOEATWWXXX  
Kontoinhaber: WEG 22., Wagramer Straße 107  
vertr.d.Dr. Marhold Immobilien GmbH

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung. Diese Rechnung hat nur solange Geltung, als sie nicht durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird, wodurch die bisherige Rechnung ihre Gültigkeit verliert.

Die Zahlung ist bis längstens fünften des jeweiligen Monats zu überweisen.

Bitte geben sie bei ihrer Zahlung ihre Kundennummer an.  
Bei Überweisung per Telebanking tragen sie die Kundendaten in das dafür vorgesehene Feld ein.

Bei einem Bankeinzug wird der vorgeschriebene Betrag jeweils am ersten Werktag des Monats von ihrem Bankkonto eingezogen. Änderungen der Vorschreibungsbeträge werden schriftlich bekannt gegeben.

Mit freundlichen Grüßen  
Dr. Marhold Immobilien GmbH

## 2.17. Abweichende Abrechnungseinheiten

---

Abweichende Abrechnungseinheiten, Abrechnungsperioden, sowie abweichende Aufteilungsschlüssel sind dem Wohnungseigentumsvertrag zu entnehmen.

## 2.18. Wohnungseigentumsvertrag



  
ÖFFENTLICHER NOTAR  
**DR. SILVIA MLYNEK**  
1220 WIEN, WAGRAMER STRASSE 107  
TEL.: 203 35 32-0 FAX: 203 35 35  
MH/2657

Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer wurde am 28. Juni 2015 gemäß § 11 GrEStG unter Erf. Nr.: 10-219-338/2015 vorgenommen und wird gem. § 13 GrEStG abgeführt. Immobilienertragsteuer berechnet und abgeführt. Öffentl. Notare Dr. Rudolf Kaindl, Dr. Rainer Dürr, Mag. Patricia Schuller-Köhler und Dr. Thorsten Antenreiter, LL.M.  
Amtssitz: Wien-Donaustadt

# WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

Nachtrag zum Wohnungseigentumsstatut vom 6.12.2007

abgeschlossen zwischen den in Spalte 1 genannten Vertragsparteien laut der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle, Anlage JA.

### I.

Die Vertragsparteien sind zu den in der Spalte 2 der angeschlossenen, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden, Tabelle (Anlage JA, in der Folge „Tabelle“) genannten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 577 mit Gdst.Nr. 841/29 Baufl. Gärten Wagramer Straße 107 841/51 Gärten mit einer Grundfläche von 749 m<sup>2</sup>, alle Grundbuch 01660 Kagran, Bezirksgericht Donaustadt, mit der Liegenschaftsadresse 1220 Wien, Wagramer Straße 107.

Die Vertragsparteien haben diese genannten Liegenschaftsanteile gemäß der Tabelle unter der ausdrücklichen Zweckbestimmung erworben, Wohnungseigentum an den ihnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Räumen zu begründen. Sie haben sich in den jeweiligen Kaufverträgen, mit welchen sie ihre Miteigentumsanteile erworben haben, verpflichtet, das Wohnungseigentum an diesen Objekten zu begründen und ihre Miteigentumsanteile unentgeltlich zu berichtigen (zu erhöhen oder herabzusetzen) wie dies aufgrund der Nutzwertberechnung (§ 8 Abs. 1 WEG 2002) zur Begründung von Wohnungseigentum an ihren Wohnungen erforderlich ist.

### II.

Die Vertragsparteien kommen nunmehr überein, an den in der Tabelle unter Spalte 3 bezeichneten Objekten unter Zugrundelegung des Nutzwertgutachtens des staatl. befugten und beeideten Architekten Mag. Erwin Perauer vom 25.09.2014, Wohnungseigentum zu begründen.

Gemäß dem vorangeführten Gutachten befinden sich auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft 19 selbständige Räumlichkeiten (10 Wohnungen, 7 KFZ-Stellplätze, 2 Sonstige).

Der Gesamtnutzwert aller selbständigen Objekte der Liegenschaft wurde mit ~~954~~ <sup>RICHTIG: 953</sup> festgesetzt und auf die Wohnungen samt Zubehör (Einlagerraum u. teilweise Terrassen, Loggien und Balkone) und KFZ-Stellplätze wie folgt aufgeteilt:

Lfd Nr	Top	Objekt	m <sup>2</sup>	Gesamtnutzwert
PKW Stellplatz	1	Abstellplatz KFZ	12,50	5
PKW Stellplatz	2	Abstellplatz KFZ	12,50	5
PKW Stellplatz	3	Abstellplatz KFZ	15,00	5
PKW Stellplatz	4	Abstellplatz KFZ	15,00	5
PKW Stellplatz	5	Abstellplatz KFZ	12,50	5
PKW Stellplatz	6	Abstellplatz KFZ	12,50	5
PKW Stellplatz	7	Abstellplatz KFZ	12,50	5
<b>KG</b>				
Top	1	Werkstätte	106,84	53
<b>EG</b>				
Top	4	Wohnung, ER 6	20,96	13
		Einlagerungsraum, ER6	2,15	1
Top	5	Büro	31,87	22
Top	6	Wohnung, ER 7	31,76	20
		Einlagerungsraum, ER7	2,15	1
Top	8	Wohnung	86,71	78
<b>1. Stock</b>				
Top	12	Wohnung, ER 9, ER 10	154,19	
		Balkone/Terrassen	7,97	156
		Einlagerungsraum, ER 9	2,31	1
		Einlagerungsraum, ER10	2,31	1
Top	13	Wohnung, ER 8, Gang WC	54,04	45
		Einlagerungsraum, ER 8	2,15	1
		Gang WC, 1. Stock	1,02	1
<b>2. Stock</b>				
Top	14	Wohnung, ER 1	89,91	90
		Einlagerungsraum, ER 1	2,04	1
Top	15	Wohnung, ER 2	87,56	61
		Einlagerungsraum, ER 2	2,11	1
Top	16	Wohnung, ER 3	89,39	89
		Einlagerungsraum, ER 3	2,15	1

**Dachgeschoß**

Top	17	Wohnung, ER 4, Lager 1	115,48	
		Loggia	4,42	
		Balkone/Terrassen	67,71	144
		Einlagerungsraum, ER 4	4,90	1
		Lager 1	18,52	7
Top	18	Wohnung	104,89	
		Balkone/Terrassen	50,77	129
		Einlagerungsraum, Top 18	4,90	1

**Gesamtwert der Nutzwerte**

~~954~~  
RICHTIG: 953

Alle Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass sie mit der Nutzwertfestsetzung des Architekten einverstanden sind und verzichten diese auf eine Antragstellung zur Festsetzung der Nutzwerte durch das Gericht (§ 9 Abs. 2 WEG 2002).

Nach Berichtigung der Anteile entsprechend dem Nutzwertgutachten erlangen die in der Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Vertragsparteien das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an den in Spalte 3 genannten Objekten und wird hinsichtlich dieser Einheiten Wohnungseigentum begründet.

**III.**

Sämtliche Vertragsparteien berichtigen hiermit einverständlich die in Spalte 2 (zwei) der Tabelle angeführten Miteigentumsanteile – welche dem Verhältnis des Nutzwertes der jeweiligen im Wohnungseigentum stehenden wohnungseigentumsstauglichen Objekte zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte auf dieser Liegenschaft entsprechen und verbinden ihre in Spalte 2 angeführten Anteile mit den in Spalte 3 (drei) genannten Objekten untrennbar mit dem Wohnungseigentum - und erteilen sämtliche Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages der Liegenschaft EZ 577 mit Gst. Nr. 841/29 und 841/51, alle Grundbuch 01660 Kagran, das geänderte Miteigentumsrecht zu den in Spalte 5 (fünf) angeführten Anteilen einverleibt werden könne.

**IV.**

Sämtliche Vertragsparteien vereinbaren hinsichtlich der übernommenen bzw. übergebenen Anteile zur großemäßigen Herstellung der Mindestanteile in analoger Anwendung der Bestimmung des § 10 Abs. 3 WEG 2002 Unentgeltlichkeit.

**V.**

Die Vertragsparteien übertragen einander beziehungsweise übernehmen voneinander unentgeltlich diejenigen Miteigentumsanteile an der im Punkt I. genannten Liegenschaft, die notwendig sind, damit jede Vertragspartei als Wohnungseigentümer der nach der Festsetzung der Nutzwerte zur Begründung ihres Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil zukommt.

Alle Vertragsparteien stellen fest, dass die in Spalte 5 der Tabelle angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der jeweiligen im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

Die Vertragsparteien verbinden hiermit ihre in Spalte 5 genannten Anteile an der Liegenschaft EZ 577 mit Gst. Nr. 841/29 und 841/51 Grundbuch 01660 Kagran, Bezirksgericht Donaustadt an den in Spalte 3 genannten Objekten der Tabelle untrennbar mit dem Wohnungseigentum.

Falls Eigentümerpartner Wohnungseigentum erwerben, begründen diese am Vertragsobjekt gemeinsames Wohnungseigentum und willigen ausdrücklich in die Verbindung ihrer Anteile ein.

Gegenüber der Miteigentumsgemeinschaft haften Eigentümerpartner, deren Miteigentumsanteil gemäß WEG 2002 verbunden ist, für die das jeweilige Objekt betreffenden Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand.

Sie nehmen zur Kenntnis, dass, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, die Anteile nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Auf die Dauer von 3 (drei) Jahren wird auf eine Teilungsklage verzichtet.

Eine Rechtsbelehrung hinsichtlich §§ 13-15 WEG 2002 wurde erteilt.

#### VI.

Die Vertragsparteien kommen überein, dass alle jene Teile dieser Liegenschaft, die in diesem Vertrag nicht näher umschrieben sind und die nicht einem der Miteigentümer zur ausschließlichen Nutzung überlassen werden, allen Miteigentümern zur gemeinsamen Nutzung bzw. allgemeinen Benützung offenstehen.

Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich die Begründung des Wohnungseigentums hiermit bindend anzunehmen und sind in Kenntnis, dass das Wohnungseigentum mit den bezüglichen Miteigentumsanteilen der Liegenschaft untrennbar verbunden ist.

#### VII.

Die Vertragsteile sind in Kenntnis, dass für die rechtliche Beurteilung dieses Vertrages (bzw. die mit diesem verbundenen Rechte und Verpflichtungen) in allen jenen Punkten, in denen derselbe keine ausdrückliche Regelung enthält, die Bestimmungen des WEG 2002 in seiner derzeit geltenden Fassung Anwendung finden.

#### VIII.

Die Vertragsparteien willigen ein, dass aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 577 mit Gst. Nr. 841/29 und 841/51 Grundbuch 01660 Kagran, Bezirksgericht Donaustadt, das Eigentumsrecht für die Vertragsparteien hinsichtlich der in Spalte 5 der Tabelle angeführten Anteile, jedoch unter gleichzeitiger Verbindung dieser Anteile gemäß § 12 WEG 2002 samt dem damit verbundenen Wohnungseigentum an den in Spalte 3 der Tabelle bezeichneten Wohnungen einverleibt wird.

Die Vertragsparteien willigen ein, dass aufgrund dieses Vertrages ob Liegenschaft EZ 577 mit Gst. Nr. 841/29 und 841/51 Grundbuch 01660 Kagran, Bezirksgericht Donaustadt, die Ersichtlichmachung der Vereinbarung laut dem Punkt IX. dieses Vertrages gemäß § 32 des WEG 2002 erfolgen kann.

#### IX.

Um die Substanz der Liegenschaft und deren guten Erhaltungszustand zu wahren, aber auch um das Einvernehmen der Miteigentümer zu sichern, vereinbaren die Vertragsparteien hinsichtlich der Betriebskosten und des Erhaltungsaufwandes folgendes:

Jeder Miteigentümer trägt die Kosten der Wartung und Instandhaltung für die zu seinem Wohnungseigentumsobjekt gehörigen Fenster, Eingangstüren und Rauchmelder selbst.

Für alle übrigen Aufwendungen, die sich aus dem Besitz oder Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ergeben, erklären sich die Vertragsparteien damit einverstanden, diese im Verhältnis ihrer Wohnnutzfläche in Abweichung des § 32 Abs.1 zu tragen. Abweichend werden für jeden KFZ-Garagenstellplatz einvernehmlich 5 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche angesetzt. Diese Aufwendungen werden auf Basis der Wohnnutzfläche inkl. Garagenstellplätzen ohne Berücksichtigung von Loggien, Balkonen, Terrassen und Eigengärten gemäß den Flächenangaben des Nutzwertgutachtens von den Miteigentümern getragen.

Die Miteigentümergeinschaft haftet dem Hausverwalter gegenüber für alle Aufwendungen für die Liegenschaft, die dieser für die Miteigentümer getätigt hat, die einzelnen Miteigentümer haften jedenfalls nur nach dem Verhältnis ihrer Wohnnutzfläche.

Die Bildung der Rücklage gem. § 31 WEG 2002 erfolgt nach der Wohnnutzfläche analog der Verteilung der Aufwendungen (siehe Abs. 3 dieses Vertragspunktes).

Jeder Vertragspartner unterwirft sich der Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Die Vertragsparteien haften einander dafür, dass jene Personen, die von einem oder mehreren von ihnen Nutzungsrechte an den jeweils in ihrem Wohnungseigentum stehenden Teilen der Liegenschaft ableiten, ebenfalls diese Vorschrift befolgen und die erforderliche Rücksichtnahme walten lassen.

#### X.

Die Vertragsparteien vereinbaren folgende Gemeinschaftsordnung:

Die Vertragsparteien erklären sich damit einverstanden, dass in der Wohnhausanlage Büroeinheiten und Arztpraxen errichtet werden können.

Die Vertragsparteien erklären sich weiters damit einverstanden, dass die Montage bzw. Verlegung allenfalls erforderlicher weiterer Ver- und Endversorgungsleitungen, Firmenschilder im üblichen Ausmaß für oben angeführte Betriebseinheiten jederzeit, unentgeltlich und ohne Zustimmung der Vertragsparteien auch in oder an allgemeinen Teilen der Wohnhausanlage vom jeweiligen Eigentümer vorgenommen werden kann.

Die Vornahme sonstiger baulicher Veränderungen an Wohnungseigentumsobjekten bedarf unbeschadet der Kostentilgungspflicht des Wohnungseigentümers der vorher-

rigen Zustimmung der Miteigentümer, sofern sie das äußere Erscheinungsbild des Hauses verändern oder tragende Wände betreffen. Die Grenzen des § 16 Abs. 2 WEG 2002 sind in jedem Fall zu beachten.

Weiters erklären die Vertragsparteien unwiderruflich ihr Einverständnis, dass die Einheiten, an denen aufgrund dieses Vertrages Wohnungseigentum begründet wird, künftig zusammengelegt oder derart unterteilt werden können, dass aus einer Einheit zwei oder mehr selbständig benutzbare Untereinheiten entstehen, zwei oder mehr bisher selbständige Einheiten zu einer Einheit zusammengelegt werden und auch an diesen neu geschaffenen Einheiten Wohnungseigentum begründet wird, soweit die in der Tabelle angeführten Einheiten in ihrer Widmung geändert werden können. Alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neufestsetzung der Nutzwerte, der vertraglichen Änderung und die Kosten der bücherlichen Durchführung trägt der jeweilige Verursacher.

Das Wohnungseigentum umfasst jedenfalls den Anteil jedes Eigentümers an den gemeinschaftlich verwalteten Geldern. Im Fall des Eigentümerwechsels geht dieser Anteil auf den Nacherwerber über. Eine Stichtagsabrechnung ist ausgeschlossen.

Es ist keinem Miteigentümer gestattet, über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Einrichtungen oder Vorrichtungen zu benutzen oder zu schaffen, oder sonst Handlungen zu setzen, welche die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die übrigen Miteigentümer unmöglich machen oder zumindest beeinträchtigen.

Jeder Vertragspartner ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle ernstesten Schäden des Hauses in Wohnungseigentumsobjekten sind ebenso wie alle erkennbaren Schäden an gemeinschaftlichem Eigentum dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Vertragspartner ist verpflichtet, soweit erforderlich, die schonende Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum umfassten Räume zur Vornahme von Reparaturen am gemeinschaftlichen Eigentum zu dulden.

Jeder Vertragspartner ist verpflichtet, für die Instandhaltung, Instandsetzung und laufende Erneuerung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen. Alle auftretenden Schäden und Mängel die in irgendeiner Weise geeignet sein könnten, die Interessen der übrigen Miteigentümer zu beeinträchtigen, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden. Schäden an Fassade, Dach, Wasserleitung, Heizung, Stromleitungen, Durchfeuchtungen von Wänden, Boden oder Decken sowie das Auftreten von Ungeziefer, sind, soweit sie entweder im Wohnungseigentumsobjekt oder am Haus auftreten, in jedem Fall dem Verwalter zu melden.

Jeglicher Schaden, der durch – auch bloß fahrlässige – Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entsteht, ist vom betreffenden Wohnungseigentümer den oder dem Geschädigten zu ersetzen.

Jeder Vertragspartner ist verpflichtet innerhalb der Gewährleistungsfrist festgestellte Mängel bzw. innerhalb der Schadenersatzfrist festgestellte versteckte Mängel an allgemeinen Teilen des Hauses, direkt schriftlich beim Verkäufer zu rügen und deren Behebung nötigenfalls gerichtlich einzufordern. Eine Haftung des Verwalters für den Verlust von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen ist ausgeschlossen.

#### XI.

Die Übergabe und Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz und Genuss der Übernehmer erfolgt symbolisch mit Unterfertigung dieses Übereinkommens und es gehen Gefahr, Nutzen und Lasten von diesem Tage angefangen auf die Übernehmer über.

Alle Vertragsparteien verpflichten sich, ihre Rechte und Pflichten aus den Verträgen, mit welchen sie ihre Miteigentumsanteile erworben haben, sowie aus diesem Wohnungseigentumsvertrag auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden, so dass diese sofort in alle Rechte und Pflichten der Voreigentümer eintreten. Die Hausverwaltung ist vom erfolgten Rechtsübergang schriftlich unter Nachweis der Überbindungspflicht zu verständigen.

Die Vertragspartei haftet für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen, die sie dem Erwerber nicht überträgt, und wird diesbezüglich die anderen Miteigentümer der Liegenschaft schad- und klaglos halten. Das gilt auch für alle jene Schäden, die daraus entstehen, dass die Vertragspartei nicht die Verpflichtung zur Übertragung sämtlicher Rechte und Pflichten an einen weiteren Erwerber oder nicht die Haftung für die Nichtübertragung der Rechte und Pflichten überträgt. Mehrere Eigentümer eines Anteils haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.

Die Vertragsparteien haben alle aufgrund dieses Vertrages erforderlichen Vollmachten, Ermächtigungen sowie Aufträge zu erteilen.

#### XII.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine wirksame Vorschrift als vereinbart, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt. Das gleiche gilt im Fall einer Vertragslücke.

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche nach grundbücherlicher Durchführung der jeweiligen Verwaltung der Liegenschaft auszufolgen ist.

Alle Vertragsteile sind jedoch berechtigt, auch wiederholt auf ihre Kosten, beglaubigte oder unbeglaubigte Abschriften dieses Vertrages zu verlangen.

#### XIII.

Die Vertragsparteien beschließen einvernehmlich, die Dr. Funk Immobilien GmbH, 1010 Wien, Neutorgasse 12/13, mit der Verwaltung und Vertretung des Hauses in 1220 Wien, Wagramer Straße 107, in allen Angelegenheiten, die die Verwaltung der Liegenschaft mit sich bringt zu beauftragen und zu bevollmächtigen und erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung des Verwalters im Grundbuch.

#### XIV.

Die Vertragsparteien willigen ein, dass aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 577 mit Gst. Nr. 841/29 und 841/51, alle Grundbuch 01660 Kagran, Bezirksgericht Donaustadt nachstehende Eintragungen erfolgen können:

Im Gutsbestandsblatte:

Die Ersichtlichmachung des Verwalters Dr. Funk Immobilien GmbH gemäß § 19 WEG 2002

Im Eigentumsblatte:

Die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes und des Wohnungseigentums für die in Spalte 1 genannten Personen zu den in Spalte 2 bezeichneten Anteilen samt Wohnungseigentum an den in Spalte 3 bezeichneten Objekten

Im Lastenblatte:

- 1) Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß Punkt IX. dieses Vertrages gemäß § 32 des WEG 2002.
- 2) Die Ersichtlichmachung der Gemeinschaftsordnung gemäß Punkt X. dieses Vertrages gemäß § 26 WEG 2002.

Wien, am

Anlage ./A

1	2	3	4	5	6
Name u. Geburtsdatum	Anteile in 954stel <i>RICHTIG: 96,3</i>	Top Nr.	Nutzfläche	Nutzwert	Gegenstand des Wohnungseigentums
Dr. Silvia MLYNEK, geb. 15.10.1944, 1220 Wien, Wagramer Straße 107,	5	PKW Stellplatz 1	12,50	5	Abstellplatz KFZ
Dr. Silvia MLYNEK, geb. 15.10.1944, 1220 Wien, Wagramer Straße 107,	5	PKW Stellplatz 2	12,50	5	Abstellplatz KFZ
Wohnunion Projektierung und Bauträger GmbH, FN 312043m, 1230 Wien, Leo Matheusergasse 18-24/2,	5	PKW Stellplatz 3	15,00	5	Abstellplatz KFZ
Wohnunion Projektierung und Bauträger GmbH, FN 312043m, 1230 Wien, Leo Matheusergasse 18-24/2,	5	PKW Stellplatz 4	15,00	5	Abstellplatz KFZ

Wohnunion Projektie- rung und Bauträger GmbH, FN 312043m, 1230 Wien, Leo Mat- hausergas- se 18- 24/2,	5	Stell- platz 5	12,50	5	Abstellplatz KFZ
Wohnunion Projektie- rung und Bauträger GmbH, FN 312043m, 1230 Wien, Leo Mat- hausergas- se 18- 24/2,	5	Stell- platz 6	12,50	5	Abstellplatz KFZ
Wohnunion Projektie- rung und Bauträger GmbH, FN 312043m, 1230 Wien, Leo Mat- hausergas- se 18- 24/2,	5	Stell- platz 7	12,50	5	Abstellplatz KFZ
<b>KG</b> Dr. Silvia MLYNEK, geb. 15.10.1944 , 1220 Wien, Wa- gramer Straße 107,	53	Top 1	106,84	53	Werkstätte

EG Dr. Silvia MLYNEK, geb. 15.10.1944 , 1220 Wien, Wa- gramer Straße 107,	14	Top 4	23,11	14	Wohnung, ER 6, Zubehör: Einlage- rungsraum, ER 6
Dr. Silvia MLYNEK, geb. 15.10.1944 , 1220 Wien, Wa- gramer Straße 107,	22	Top 5	31,87	22	Büro
Dr. Silvia MLYNEK, geb. 15.10.1944 , 1220 Wien, Wa- gramer Straße 107,	21	Top 6	11,04	21	Wohnung, ER 7, Zubehör: Einlage- rungsraum, ER 7
Xiaohong XU, geb. 13.12.1973 , 1220 Wien, Wa- gramer Straße 107/Büro 7,  Yefeng XU, geb. 24.06.1995 , eben- dort,	39 Verbin- dung gem § 13 Abs 3 WEG 2002  39 Verbin- dung gem § 13 Abs 3 WEG 2002	Top 8	86,71	78	Wohnung

<b>1. Stock</b> Dr. Silvia MLYNEK, geb. 15.10.1944 , 1220 Wien, Wa- gramer Straße 107,	158	Top 12	166,78	158	Wohnung, ER 9, ER 10, Zuschlag: Balko- ne/Terrassen Zubehör: Einlage- rungsraum, ER 9 Einla- gerungsraum ER 10
Dr. Silvia MLYNEK, geb. 15.10.1944 , 1220 Wien, Wa- gramer Straße 107,	47	Top 13	57,21	47	Wohnung, ER 8, Zubehör: Einlage- rungsraum, ER 8 Gang WC, 1. Stock
<b>2. Stock</b> Wohnunion Projektie- rung und Bauträger GmbH, FN 312043m, 1230 Wien, Leo Mat- hausergas- se 18- 24/2,	91	Top 14	91,95	91	Wohnung, ER 1, Zubehör: Einlage- rungsraum, ER 1
Wohnunion Projektie- rung und Bauträger GmbH, FN 312043m, 1230 Wien, Leo Mat- hausergas- se 18- 24/2,	62	Top 15	69,67	62	Wohnung, ER 2, Zubehör: Einlage- rungsraum, ER 2

David Kientztl, geb. 11.8.1988, 4600 Wels, Eibenstraße 28, Yuan Si, geb. 13.2.1986, ebendort,	45 Verbindung gem § 13 Abs 3 WEG 2002 45 Verbindung gem § 13 Abs 3 WEG 2002	Top 16	91,54	90	Wohnung, ER 3, Zubehör: Einlagerungsraum, ER 3
Wohnunion Projektierung und Bauträger GmbH, FN 312043m, 1230 Wien, Leo Mat-hausergasse 18-24/2,	152	Top 17	211,03	152	Wohnung, ER 4, Lager 1, Loggia, Zuschlag: Balkone/Terrassen Zubehör: Einlagerungsraum, ER 4 Lager 1
Wohnunion Projektierung und Bauträger GmbH, FN 312043m, 1230 Wien, Leo Mat-hausergasse 18-24/2,	130	Top 18	160,56	130	Wohnung Zuschlag: Balkone/Terrassen Zubehör: Einlagerungsraum Top 18, KG
	<del>954</del> RICHTIG: 953			<del>954</del> RICHTIG: 953	

Wien, am 21. Oktober 2014

Wels am 12. Nov. 2014

David Kientztl

A. Kientztl  
gef. 15.10.14

Wien, am 23. Okt. 2014

von Klausur  
Wien am 18.11.14

Wien am 26.10.14

David Kientztl  
Wien am 18.11.14

### 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 23.10.2024. 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 232712624 1220 Wien, Wagramer Straße 107/15 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:	67,07 m <sup>2</sup>	
67,07 m <sup>2</sup> x € 1.600,--/m <sup>2</sup>	107.312,00	
Bodenwert		107.312,00

### 3.2. Gebäudewert:

---

Eigentumswohnung

67,07 m <sup>2</sup> Wohnfläche	à	5.000,00
Bauwert Eigentumswohnung		335.350,00
<u>Fertigstellungsgrad 100 %</u>		
Neuherstellungswert		335.350,00
- 12,50 % Wertminderung wegen Alters <sup>2</sup>		41.918,75
- rückgestauter Erhaltungszustand <sup>3</sup>		0,00
<u>- 15 % Wertminderung wegen verl. Bauaufwand<sup>4</sup></u>		<u>50.302,50</u>
Bauwert Eigentumswohnung		243.128,75

Ergibt Bauwert Eigentumswohnung: 243.128,75

### 3.3. Sachwert

---

Eigentumswohnung

Bodenwert	107.312,00
<u>Eigentumswohnung</u>	<u>243.128,75</u>
<u>Sachwert der Eigentumswohnung</u>	<u>350.440,75</u>

Sachwert der Eigentumswohnung gerundet 350.000,00

---

<sup>2</sup> Wertminderung wegen Alters: Baujahr 2014: 10 Jahre/80 Jahre \*100 = 12,50 %.

<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

---

Wohnung und Stellplatz

Jahresrohertrag	
<u>Gesamt<sup>5</sup></u>	<u>8.437,56</u>
Summe	
- Verwaltungskosten 3 %	253,13
- Mietausfallwagnis 2 %	168,75
<u>- Instandhaltungskosten 0,50 %<sup>6</sup></u>	<u>1.676,75</u>
Liegenschaftsreinertrag	6.338,93
- Verzinsung des Bodenwerts <sup>7</sup>	3.219,36
<u>x Vervielfältiger<sup>8</sup></u>	<u>29,1234</u>
Gebäudeertragswert	90.852,48
<u>- rückgestauter Erhaltungsaufwand<sup>9</sup></u>	<u>0,00</u>
Zwischensumme	90.852,48
<u>+ Bodenwert</u>	<u>107.312,00</u>
Ertragswert	198.164,48

Ertragswert gerundet

198.000,00

---

<sup>5</sup> Ertrag ohne Umsatzsteuer gemäß ÖNORM B 1802, Nettomiete lt. MV 703,13 inkl. Stellplatz = pro Jahr 8.437,56

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

<sup>7</sup> € 107.312,00 \* 3 % = € 3.219,36

<sup>8</sup> Der Vervielfältiger richtet sich nach dem Kapitalisierungszinssatz in der Höhe von 3 % und der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die wirtschaftliche Gesamtrestnutzungsdauer beträgt 70 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.

Beim Ansatz des Sachwerts als Verkehrswert darf das befristet vermietete Mietverhältnis nicht außer Acht gelassen werden. Aufgrund der befristeten Vermietung erfolgt eine Anpassung an den Marktwert. Der Sachverständige nimmt einen Abschlag für die vorhandene Vermietung und der eingeschränkten Verwertbarkeit bei einem Verkauf, welcher in vielen Fällen auch zur Eigennutzung dienen kann, in der Höhe von 10 % an. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Wagramer Straße und der daraus verbunden massiven Lärmsituation nimmt der Sachverständige einen Abschlag in Höhe von 5 % an.

Sachwert	350.000,00	
- 5 % Lärmsituation	17.500,00	
- 10 % Anpassung befristete Vermietung	35.000,00	
Verkehrswert	297.500,00	
ergibt Verkehrswert gerundet		298.000,00

Der **Verkehrswert** der Eigentumswohnung  
1220 Wien, Wagramer Straße 107 W Top 15, ER 2  
B-LNR 54 Anteil 62/953 BBB Immo GmbH  
beträgt sohin zum Bewertungsstichtag 23.10.2024  
gerundet € 298.000,00  
in Worten: Euro zweihundertachtundneunzigtausend

Der **Verkehrswert** des PKW Stellplatz 7  
1220 Wien, Wagramer Straße 107  
B-LNR 55 Anteil 5/953 BBB Immo GmbH  
beträgt sohin zum Bewertungsstichtag 23.10.2024  
gerundet € 30.000,00  
in Worten: Euro dreißigtausend

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)

Ansichts 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.