

GZ 5 S 110/24 x

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



**GB 01005 Josefstadt, EZ 667, GST 215,
1060 Wien, Daungasse 5 ident Skodagasse 24**

BLNR	Anteile	WE-Objekt
BLNR 28	29/1516 Anteile	WE an W EG/1, K.Abt. 1
BLNR 29	31/1516 Anteile	WE an W EG/2, K.Abt. 2
BLNR 30	53/1516 Anteile	WE an Lager EG/3, K.Abt. 13
BLNR 31	7/379 Anteile	WE an W EG/3A, K.Abt. 3
BLNR 32	41/1516 Anteile	WE an W EG/4+5, K.Abt. 4
BLNR 33	57/1516 Anteile	WE an W 1/7, K.Abt. 7
BLNR 34	47/1516 Anteile	WE an W 1/10, K.Abt. 10
BLNR 35	83/1516 Anteile	WE an W 1/11, K.Abt. 11
BLNR 36	40/379 Anteile	WE an W 2/13+14, K.Abt. 14
BLNR 37	18/379 Anteile	WE an W 2/16, K.Abt. 16
BLNR 38	65/1516 Anteile	WE an W 3/17, K.Abt. 17
BLNR 39	31/1516 Anteile	WE an W 3/19, K.Abt. 19
BLNR 40	83/1516 Anteile	WE an W 3/21, K.Abt. 5

Auftraggeber: Dr. Angela Steger, als Masseverwalterin
Rabensteig 1, 1010 Wien
Zweck: Insolvenzverfahren, GZ 5 S 110/24 x
Objekt(e): div. WE-Objekte
Stichtag: 25.02.2025 (Datum der 7. Befundaufnahme)
Datum: 06.07.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	4
1.1.	Auftrag	4
1.2.	Prämissen der Bewertung	4
1.2.1.	<i>Konkrete Prämissen der Bewertung</i>	4
1.2.2.	<i>Allgemeine Prämissen der Bewertung</i>	7
1.3.	Grundlagen, Quellen, Literatur, etc.	9
2.	BEFUND	11
2.1.	Lage der Liegenschaft	11
2.2.	Lärmmmission - Straßenverkehr	16
2.3.	Grundbuchstand, Rechte/Lasten, Widmung, Wohnungseigentum, etc.	17
2.4.	Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise), etc.	19
2.5.	Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude	21
2.6.	WE-Objekte	22
2.6.1.	<i>BLNR 28 - W EG/1, K.Abt. 1 (bestandfrei)</i>	22
2.6.2.	<i>BLNR 29 - W EG/2, K.Abt. 2 (bestandfrei)</i>	24
2.6.3.	<i>BLNR 30 – Lager EG/3, K.Abt. 13 (unbefristet vermietet)</i>	27
2.6.4.	<i>BLNR 31 – W EG/3A, K.Abt. 3 (unbefristet vermietet)</i>	29
2.6.5.	<i>BLNR 32 – W EG/4+5, K.Abt. 4 (unbefristet vermietet)</i>	31
2.6.6.	<i>BLNR 33 – W 1/7, K.Abt. 7 (unbefristet vermietet)</i>	34
2.6.7.	<i>BLNR 34 – W 1/10, K.Abt. 10 (unbefristet vermietet)</i>	37
2.6.8.	<i>BLNR 35 - W 1/11, K.Abt. 11 (bestandfrei)</i>	40
2.6.9.	<i>BLNR 36 - W 2/13+14, K.Abt. 14 (unbefristet vermietet)</i>	42
2.6.10.	<i>BLNR 37 - W 2/16, K.Abt. 16 (unbefristet vermietet)</i>	46
2.6.11.	<i>BLNR 38 - W 3/17, K.Abt. 17 (bestandfrei)</i>	49
2.6.12.	<i>BLNR 39 - W 3/19, K.Abt. 19 (bestandfrei)</i>	52
2.6.13.	<i>BLNR 40 - W 3/21, K.Abt. 5 (bestandfrei)</i>	54
2.7.	Bestandsituation	57
2.7.1.	<i>Lager EG/3, K.Abt. 13</i>	57
2.7.2.	<i>Wohnung W EG/3A, K.Abt. 3</i>	57
2.7.3.	<i>Wohnung W EG/4+5, K.Abt. 4</i>	58
2.7.4.	<i>Wohnung W 1/7, K.Abt. 7</i>	58
2.7.5.	<i>Wohnung W 1/10, K.Abt. 10</i>	59
2.7.6.	<i>Wohnung W 2/13+14, K.Abt. 14</i>	59
2.7.7.	<i>Wohnung W 2/16, K.Abt. 16</i>	60
2.8.	Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage	61
3.	METHODIK	62
3.1.	Allgemeines	62
3.2.	Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG)	63
3.3.	Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)	65
3.4.	Sachwertverfahren (gem. § 6 LBG)	68
4.	BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	71
4.1.	Beurteilung	71
4.1.1.	<i>Liegenschaft und Gebäude allgemein</i>	71
4.1.2.	<i>Wohnung W EG/1, K.Abt. 1</i>	71
4.1.3.	<i>Wohnung W EG/2, K.Abt. 2</i>	71
4.1.4.	<i>Lager EG/3, K.Abt. 13</i>	72
4.1.5.	<i>Wohnung W EG/3A, K.Abt. 3</i>	72
4.1.6.	<i>Wohnung W EG/4+5, K.Abt. 4</i>	73
4.1.7.	<i>Wohnung W 1/7, K.Abt. 7</i>	73
4.1.8.	<i>Wohnung W 1/10, K.Abt. 10</i>	73
4.1.9.	<i>Wohnung W 1/11, K.Abt. 11</i>	74
4.1.10.	<i>Wohnung W 2/13+14, K.Abt. 14</i>	74
4.1.11.	<i>Wohnung W 2/16, K.Abt. 16</i>	74
4.1.12.	<i>Wohnung W 3/17, K.Abt. 17</i>	75
4.1.13.	<i>Wohnung W 3/19, K.Abt. 19</i>	75

4.1.14.	<i>Wohnung W 3/21, K.Abt. 5</i>	76
4.2.	Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert	76
4.1.	Ertragswertverfahren (unbefristet)	77
4.1.1.	<i>Nettomietzins/Jahresrohertrag</i>	77
4.1.2.	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	78
4.1.3.	<i>Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)</i>	78
4.1.4.	<i>Restnutzungsdauer (RND)</i>	79
4.1.5.	<i>Vervielfältiger</i>	79
4.2.6.	<i>Sonstige, den Gebäudesachwert wertbeeinflussende Umstände</i>	82
4.3.	Rechte und Lasten	82
4.4.	Anpassung an den Markt	83
5.	GUTACHTEN	87
5.3.	Verkehrswert der BLNR 30 – Lager EG/3, K.Abt. 13	89
5.4.	Verkehrswert der BLNR 31 – W EG/3A, K.Abt. 3	90
5.5.	Verkehrswert der BLNR 32 – W EG/4+5, K.Abt. 4	91
5.6.	Verkehrswert der BLNR 33 – W 1/7, K.Abt. 7	92
5.7.	Verkehrswert der BLNR 34 – W 1/10, K.Abt. 10	93
5.8.	Verkehrswert der BLNR 35 – W 1/11, K.Abt. 11	94
5.9.	Verkehrswert der BLNR 36 – W 2/13+14, K.Abt. 14	95
5.10.	Verkehrswert der BLNR 37 – W 2/16, K.Abt. 16	96
5.11.	Verkehrswert der BLNR 38 – W 3/17, K.Abt. 17	97
5.12.	Verkehrswert der BLNR 39 – W 3/19, K.Abt. 19	98
5.13.	Verkehrswert der BLNR 40 – W 3/21, K.Abt. 5	99
6.	ANLAGEN	100
6.1.	Grundbuchsauszug (auszugsweise)	100
6.2.	Einheitswertbescheid, 12.12.2024	103
6.3.	Fotos (Ausstattung/Zustand - Zeitpunkt der Befundaufnahmen)	104
6.4.	Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise)	138
6.5.	Pläne (auszugsweise)	145
6.6.	Wohnungseigentumsvertrag	154
6.7.	Nutzwertgutachten (auszugsweise)	166
6.8.	Gutachten zur Ermittlung selbständiger Räumlichkeiten	179
6.9.	Mietverträge	180
6.9.1.	<i>Lager EG 3</i>	180
6.9.2.	<i>W EG/3A</i>	184
6.9.3.	<i>W EG/4+5</i>	188
6.9.4.	<i>W 1/7</i>	192
6.9.5.	<i>W 1/10</i>	200
6.9.6.	<i>W 2/13+14</i>	202
6.9.7.	<i>W 2/16</i>	206
6.10.	Hausverwaltung	210
6.10.1.	<i>Zinsliste September 2024</i>	210
6.10.2.	<i>Protokoll der Eigentümerversammlung vom 31.05.2022</i>	212
6.10.3.	<i>Vorausschau 2023</i>	222
6.11.	Energieausweis	228

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der

- BLNR 28, 29/1516 Anteile, verbunden mit WE an W EG/1, K.Abt. 1,
- BLNR 29, 31/1516 Anteile, verbunden mit WE an W EG/2, K.Abt. 2,
- BLNR 30, 53/1516 Anteile, verbunden mit WE an Lager EG/3, K.Abt. 13,
- BLNR 31, 7/379 Anteile, verbunden mit WE an W EG/3A, K.Abt. 3,
- BLNR 32, 41/1516 Anteile, verbunden mit WE an W EG/4+5, K.Abt. 4,
- BLNR 33, 57/1516 Anteile, WE an W 1/7, K.Abt. 7,
- BLNR 34, 47/1516 Anteile, WE an W 1/10, K.Abt. 10,
- BLNR 35, 83/1516 Anteile, WE an W 1/11, K.Abt. 11,
- BLNR 36, 40/379 Anteile, WE an 2/13+14, K.Abt. 14
- BLNR 37, 18/379 Anteile, WE an W 2/16, K.Abt. 16,
- BLNR 38, 65/1516 Anteile, WE an W 3/17, K.Abt. 17,
- BLNR 39, 31/1516 Anteile, WE an W 3/19, K.Abt. 19,
- BLNR 40, 83/1516 Anteile, WE an W 3/21, K.Abt. 5

auf der Liegenschaft GB 01005 Josefstadt, EZ 667, GST 215, an der Adresse 1080 Wien, Daun-
gasse 5 ident Skodagasse 24.

Auftraggeberin ist Dr. Angela Steger, Rabenstein 1, 1010 Wien, als Masseverwalterin des Insol-
venzverfahrens des Liegenschaftspakets der BBB Immobilien GmbH (FN 456177z)

Stichtag ist der 27.02.2025 (Datum der 7. Befundaufnahme).

1.2. Prämissen der Bewertung

1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemeines

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen sowie der örtlichen Bege-
hungen/Befundaufnahme am 30.09.2024, 16.01.2025, 24.01.2025, 27.01.2025, 29.01.2025, 03.02.2025 und 25.02.2025 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Im Rahmen der Befund-
aufnahme wurden die ggst. WE-Objekte, der Hauskeller samt Kellerabteilen¹ sowie die Allge-
meinteile besichtigt. *Anmerkung: seitens der Mieter von W EG/3A und W EG/4-5 war/ist es nicht gewünscht, Fotos der Befundaufnahme ins Gutachten zu geben. Seitens der Mieterin von W 1/13+14 wurde der gef. SV aufgefordert, im Rahmen der Befundaufnahme keine Fotos anzufertigen.*

Bauakteinsicht

Eine Bauakteinsicht wurde durchgeführt. Lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde sind aktuell keine offenen Bauvorhaben für die ggst. WE-Objekte anhängig. Teilweise wurden bei den

¹ Die einzelnen zugeordneten Kellerabteile konnten allerdings (bis auf K.abt. 7) nicht besichtigt werden. Hinsichtlich der restlichen Kellerabteile bzw. deren Nutzung (tlw. durch die Mieter benützt, obwohl nicht mitvermietet) sind dem gef. SV keine näheren Infos bekannt. Folgende Nummerierungen für die Kellerabteile konnten identifiziert werden. 3A, 4, 5, 7, 10, 13, 14, 16, 19, 21. Angemerkt wird auch, dass die Nummerierungen/Zuteilungen der Kellerabteile von den vorhandenen Planunterlagen/dem Konsens (somit vermutlich auch vom NWG/Grundbuchstand) vollkommen abweichen.

Wohnungen jedoch die inneren Raumaufteilungen abgeändert (*siehe hierzu die Anmerkungen unter Pkt. 2.4. und 2.6.*).

(Nutz)flächenangaben

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuch entnommen. Die aktuellen Nutzflächenangaben werden dem Nutzwertgutachten vom 05.08.2002 bzw. den im Bauakt aufliegenden Plänen (Einreichplan August 1996) entnommen. Mit Ausnahme vom Lager EG/3A stimmen die Flächen lt. Nutzwertgutachten und Einreichplan überein. Beim Lager EG/3A wurde lt. Einreichplan eine Zwischenwand entfernt und entspricht dies auch der Situation in natura. Aufgrund der Aktualität des Einreichplanes wird der Bewertung diese, vom Grundbuchstand abweichende Nutzfläche zugrunde gelegt.

Eine gesonderte Vermessung, d.h. Nachmessungen der Längenmaße, der Raumhöhen, der Gebäuhöhen und der (Nutz-) Flächen wurden seitens des Sachverständigen – sofern dies nicht explizit angegeben wurde - nicht durchgeführt. Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

Bestandsituation

Die Bestandsituation der einzelnen WE-Objekte gestaltet sich wie folgt:

Leerstand/bestandfrei: Wohnungen W EG/1, W EG/2, W 1/11, W 3/17, W 3/19 und W 3/21

unbefristete Mietverträge: Lager EG/3 seit 01.03.2003; Wohnung W EG/31 seit 01.02.1991; Wohnung W EG 4/5 seit 15.06.1991; Wohnung W 1/7 seit 01.06.1991; Wohnung W 1/10 seit 18.05.1995²; Wohnung W 2/13+14 seit 01.09.1958; Wohnung W 2/16 seit 20.06.1996.

Die ggst. Mietverträge sowie die aktuellen Mietvorschreibungen (09/2024) wurden dem gef. SV zur Verfügung gestellt und werden diese der Bewertung zugrunde gelegt. Die Mietverträge und Zusatzvereinbarungen liegen dem gef. SV vor und werden im Anhang angefügt.

Wertsicherung

Ob die jeweiligen Wertsicherungsvereinbarungen in den Mietverträgen unter Rücksichtnahme auf die letzten Klauselentscheidungen 2 Ob 36/23t, 8 Ob 37/23h (auch im Hinblick auf den § 6 Abs 2 Z 4 KSchG) gültig/nachhaltig vereinbart wurden, kann seitens des gef. SV nicht festgestellt/geklärt werden, hierbei handelt es sich prinzipiell um Rechtsfragen. Im Rahmen der ggst. Bewertung wird die Annahme unterstellt, dass die Wertsicherungsvereinbarungen nachhaltig durchsetzbar sind. Sollten sich diesbezüglich abweichende Informationen ergeben, so behält sich der gef. SV eine Adaptierung des Gutachtens vor.

Digitaler Kataster

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Anschlüsse, Haustechnik

Die beschriebenen elektrischen, heizungstechnischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen (Anschlüsse) wurden - sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird - nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und wird deren ordnungsgemäße Funktion bei der Bewertung vorausgesetzt.

² Anm. des gef. SV: seitens des Mieters von Wohnung W 1/10 konnte nur die erste Seite des MV zur Verfügung gestellt werden. Seitens der HV konnte der MV ebenfalls nicht zur Verfügung gestellt werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des/der Gebäude(s) wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes bzw. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb etwaige Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem gef. SV gegeben wurden, bzw. auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

Altlasten/Kontamination

Die Liegenschaften wurden nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurden jedoch der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekannt zu geben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B.: Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Die ggst. Liegenschaft(en) ist/sind nicht im Verdachtsflächenkataster/Altlastenatlas verzeichnet (Abfrage, 10.12.2024).



GST 215

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. *Für die ggst. Liegenschaft wurde ein Energieausweis vom 06.06.2024 zur Verfügung gestellt. Demgemäß verfügt die ggst. Liegenschaft über einen Heizwärmebedarf iHv. 104,2 kWh/m²a und entspricht dies der Energieeffizienzklasse D.*

Geldwerte Rechte & Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kautionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

Außerbücherliche Rechte & Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Fahrnisse, Inventar

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.

Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

ÖNORM B 1300/B 1301

Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Im Übrigen kann dieses Gutachten ein Ankaufs- oder Verkaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandeinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und

wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

Haftung gegenüber Dritten

Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

Gewährleistung

Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

Haftpflichtversicherung

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt.

Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

Mathematische Exaktheit

Angesicht der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Kurzfristiger Verkauf

Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, 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.

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß § 2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Umsatzsteuer - Verkehrswert

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von

20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Umsatzsteuer - Vermietung

Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§ 6 Absatz 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0 % Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20 % Umsatzsteuer verrechnet werden.

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Abhandlung des Insolvenzverfahrens) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Weitergabe an involvierte Dritte bzw. Veröffentlichung in der Ediktsdatei) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

1.3. Grundlagen, Quellen, Literatur, etc.

Grundlagen

- 1. Befundaufnahme am 30.09.2024, von 16¹⁵ bis 17⁵⁰, anwesend:
 - Mag. Georg Strafella, SV
- 2. Befundaufnahme am 16.01.2025, von 12³⁰ bis 12⁴⁵, anwesend:
 - Gabriela Freydl, MA des SV
 - MA der PremiQaMed Privatkliniken GmbH
- 3. Befundaufnahme am 24.01.2025, 15³⁰ bis 16³⁰, anwesend:
 - Gabriela Freydl, MA des SV
 - Mieter von W 3a, W 10 und W 16
- 4. Befundaufnahme am 27.01.2025, 13¹⁰ bis 13³⁵, anwesend:
 - Mag. Georg Strafella, SV
 - Mieterin W 7
- 5. Befundaufnahme am 29.01.2025, 09³⁰ bis 10⁰⁵, anwesend:
 - Mag. Georg Strafella, SV
 - Mieter W 4/5

- 6. Befundaufnahme am 03.02.2025, 9¹⁰ bis 9⁴⁰, anwesend:
 - Mag. Georg Strafella, SV
 - Mieterin W 13+14
- 7. Befundaufnahme am 25.02.2025, 15¹⁵ bis 15⁴⁰, anwesend:
 - Mag. Georg Strafella, SV
 - Mieter W 4/5
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Mietrechtsgesetz (MRG), Richtwertgesetz (RichtWG), etc.
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG 2002)
- Flächenwidmung, Bebauungsplan und Katasterplan www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Recherche und Bauakteinsicht bei der zuständigen Baubehörde
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Recherchen bei der PMV Immobilien Management GmbH, Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien, Tel. 01 545 81 81, Email office@pmv.at
- Recherchen bei der IMV Immobilien Management, Paulanergasse 15, 1040 Wien, Tel. 01 586 69 55, Email office@imv.co.at

Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019-03/2024
- Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz und Exekutionsverfahren, ZLB 2023/41

Sonstige Quellen, Marktberichte

- OIB Richtlinien online www.oib.or.at
- Lärmkarte auf www.laerminfo.at
- Adressortungssystem und Orthofotos auf www.wien.gv.at/stadtplan, www.maps.google.at, www.bing.com/maps
- Statistische Werte auf www.statistik.at, Statistik Austria
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas www.umweltbundesamt.at
- Immobilienplattformen u.a. www.immobilienet.net, www.willhaben.at
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- ÖROK
- Eigene Systembibliothek & Immobiliendatenbank

2. BEFUND

2.1. Lage der Liegenschaft

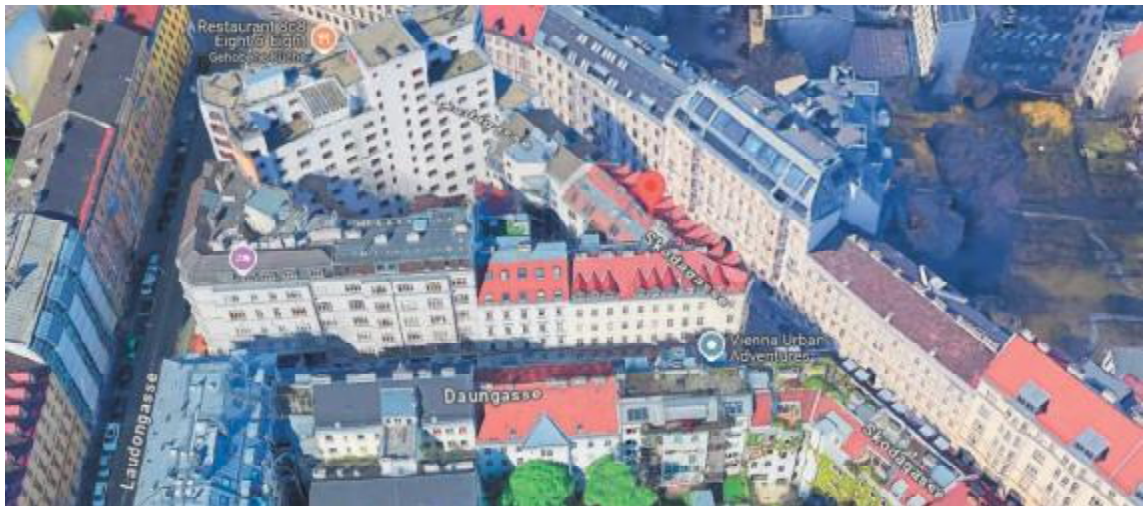
Die Liegenschaft befindet sich in 1080 Wien, Daungasse 5 ident Skodagasse 24.



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

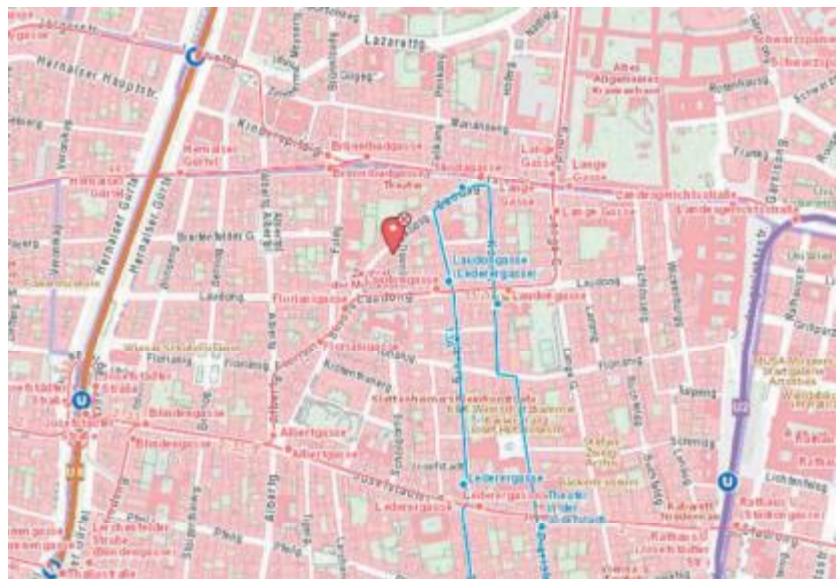
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Quelle: www.googlemaps.at

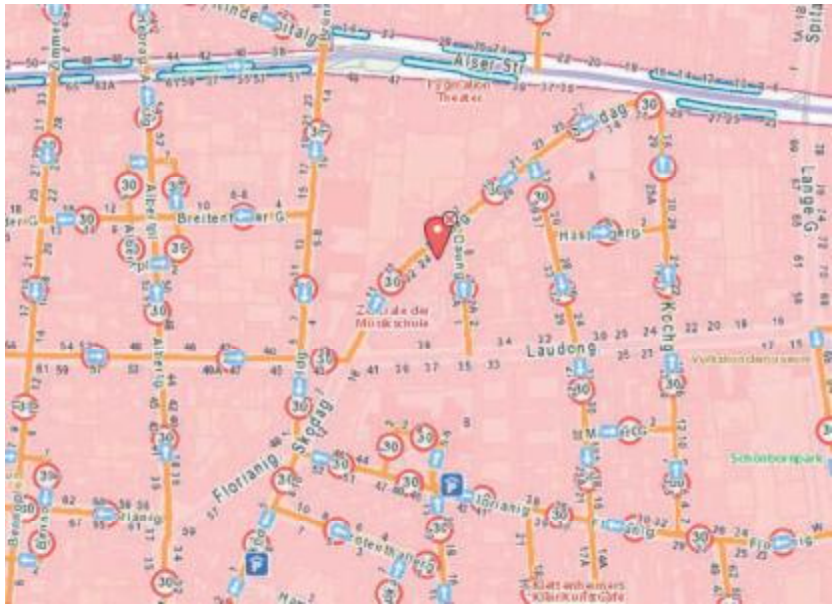
Die Lage einer Liegenschaft wird u. a. nach den folgenden Kriterien bemessen:

Kriterium	Erfüllungsgrad											
Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Öffentliche Verkehrsmittel	<u>Bus:</u> Linie 13A (Haltestellen „Skodagasse“ bzw. „Laudongasse (Lederergasse)“) <i>rd. 150 m bzw. 200 m entfernt</i> <u>Straßenbahn:</u> Linien 33 und 5 (Haltestelle „Laudongasse“) <i>rd. 150 m entfernt</i>; Linien 43 und 44 (Haltestelle „Skodagasse“) <i>rd. 200 m entfernt</i> <u>U-Bahn:</u> Linie U6 (Station „Josefstädter Straße“ bzw. „Alser Straße“) <i>rd. 700 m bzw. 800 m entfernt</i>; Linie U2 (Station „Rathaus“) <i>rd. 1,1 km entfernt</i>											
	 Öffentlicher Verkehr (Quelle: https://www.wien.gv.at/) Legende <table><tr><td>☒ Öffentlicher Verkehr</td><td> U-Bahn</td><td> Straßenbahn</td><td>☒ Aufzug in Station</td></tr><tr><td> Schnellbahn</td><td> Bus</td><td> Regionalbus</td><td>☒ Taxistandplatz</td></tr><tr><td> Lokalbahn Wien-Baden</td><td> ASTAX</td><td></td><td></td></tr></table>	☒ Öffentlicher Verkehr	U-Bahn	Straßenbahn	☒ Aufzug in Station	Schnellbahn	Bus	Regionalbus	☒ Taxistandplatz	Lokalbahn Wien-Baden	ASTAX	
☒ Öffentlicher Verkehr	U-Bahn	Straßenbahn	☒ Aufzug in Station									
Schnellbahn	Bus	Regionalbus	☒ Taxistandplatz									
Lokalbahn Wien-Baden	ASTAX											
Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Individualverkehr	<u>groß-/kleinräumig:</u> die ggst. Liegenschaft ist vom Zentrum kommend z.B. über den Ring iVm. der Stadiongasse, der Buchfeldgasse, der Lammgasse und der Laudongasse erreichbar <u>Einbahnen:</u> in der Umgebung sind zahlreiche Einbahnregelungen vorhanden; die Daungasse wird im Bereich der ggst. Liegenschaft in Richtung Skodagasse als Einbahn geführt; die Skodagasse wird im Bereich der ggst. Liegenschaft in Richtung Lederergasse als Einbahn geführt <u>Parkplatzsituation:</u> flächendeckende Kurzparkzone (Parkdauer 2h, MO-FR 9-22h); Kurzparkstreifen sind in der Alser Straße vorhanden; Parkgaragen sind in der Umgebung ebenfalls vorhanden; die Parkplatzsituation ist sehr angespannt <u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 20 Min.											

Kriterium	Erfüllungsgrad
-----------	----------------

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Verkehrstechnische Erreichbarkeit -Individualverkehr	 Individualverkehr (Quelle: https://www.wien.gv.at/) Legende: <table><tr><td> - Geschwindigkeitsbeschränkung - Geschwindigkeitsbeschränkung - Schrittgeschwindigkeit - Eisbahn - Annahmehindeparkplatz - Behindertenparkplatz - Parkgarage - Park & Ride </td><td> - Kurzparkzone (KPZ) V - Parkdauer 2h MO–FR 9–22h - Parkdauer 3h MO–FR 9–19h - Parkdauer 2h MO–FR 9–22h, SA, SO, Feiertag 18–22h - Kurzparkstreifen/Kurzparkzone </td></tr></table>	- Geschwindigkeitsbeschränkung - Geschwindigkeitsbeschränkung - Schrittgeschwindigkeit - Eisbahn - Annahmehindeparkplatz - Behindertenparkplatz - Parkgarage - Park & Ride	- Kurzparkzone (KPZ) V - Parkdauer 2h MO–FR 9–22h - Parkdauer 3h MO–FR 9–19h - Parkdauer 2h MO–FR 9–22h, SA, SO, Feiertag 18–22h - Kurzparkstreifen/Kurzparkzone
- Geschwindigkeitsbeschränkung - Geschwindigkeitsbeschränkung - Schrittgeschwindigkeit - Eisbahn - Annahmehindeparkplatz - Behindertenparkplatz - Parkgarage - Park & Ride	- Kurzparkzone (KPZ) V - Parkdauer 2h MO–FR 9–22h - Parkdauer 3h MO–FR 9–19h - Parkdauer 2h MO–FR 9–22h, SA, SO, Feiertag 18–22h - Kurzparkstreifen/Kurzparkzone		
Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeit, Kultur, etc.)	Die Josefstadt ist seit 1850 Teil des Wiener Stadtgebiets und seit 1861 der 8. Wiener Gemeindebezirk. Sie ist der flächenmäßig kleinste Bezirk Wiens und gehört zu den inneren Bezirken (innerhalb des Gürtels). Die Josefstadt liegt im Zentrum der Stadt Wien und ist mit einer Fläche von 1,08 km² der kleinste Wiener Gemeindebezirk, wobei die Josefstadt nur 0,26 % der Fläche Wiens einnimmt. Der Bezirk liegt zwischen dem Wiener Gürtel und der Zweierlinie und gehört zu den am dichtesten verbauten Bezirken Wiens. Nur 2 % der Bezirksfläche entfallen auf Grünland. Anfang 2024 belief sich die Bevölkerungszahl auf 24.499 Personen (Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Josefstadt_(Wien)). Die durchschnittliche Bevölkerungszahl im 8. Bezirk wird von 2020 bis 2040 statistisch gesehen um rd. 13,16 % steigen. Auf Stadtebene wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf rd. 14,31 % geschätzt (Quelle: https://www.oerok.gv.at/). Das direkte Umfeld ist mit Wohn- und Geschäftsgebäuden in geschlossener Bauweise dicht bebaut. Die Kaufkraft liegt etwas über dem Durchschnitt von Wien (Kaufkraftindex 101-110; Wien Durchschnitt: 100)		

Kriterium	Erfüllungsgrad
Wohnlage und	

Infrastrukturelle Einrichtungen
(Einkaufsmöglichkeiten
Schulen, Freizeit,
Kultur, etc.)



Nahversorgung: die Einrichtungen der täglichen Nahversorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung (z.B. in der Alser Straße etc.)
Medizin. Versorgung: Allgemeinmediziner, Zahn- und Fachärzte sind in der Umgebung vorhanden; die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Alser Straße 51; die Privatklinik Confraternität befindet sich in rd. 150 m und das St. Anna Kinderspital/9. befindet sich in rd. 500 m Entfernung; das AKH ist rd. 1,3 km entfernt
Kinderbetreuung: zahlreiche private und öffentliche Kindergärten bzw. Kindergruppen sind in (un)mittelbarer Umgebung vorhanden, z.B. in der Lederergasse 33, 28, 26 und 20, in der Albertgasse 47, in der Skodagasse 3, etc.

Kriterium	Erfüllungsgrad
Wohnlage und Infrastrukturelle	Bildung: Schulen f. unterschiedliche Altersklassen befinden sich z.B. in der Gilgengasse 12/9. (VS), in der Feldgasse 6-8 (AHS), etc.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Einrichtungen

(Einkaufsmöglichkeiten
Schulen, Freizeit,
Kultur, etc.)

Freizeit: kleinere Parkanlagen wie z.B. die Grünanlage Schlesingerplatz und Albertplatz, der Schönbornpark sowie die Parkanlage des Alten AKH befinden sich in fußläufiger Entfernung



Infrastrukturelle Einrichtungen - Quelle: www.wien.gv.at/

2.2. Lärmimmission - Straßenverkehr

Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten liegt der Taglärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft entlang der Skodagasse leicht über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung und somit tlw. in einer Konfliktzone (gemessen in 4 m Höhe³). Keine überdurchschnittliche Lärmbelästigung entlang der Daungasse und der hofseitig ausgerichteten Räumlichkeiten.

Schwellenwerte für die Aktionsplanung ^{*)}		
	Tag-Abend-Nacht Lärmindex	Nacht Lärmindex
Straßenverkehr	60 dB	50 dB
Flugverkehr	60 dB	50 dB
Straßenbahnverkehr	70 dB	60 dB
Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten	55 dB	50 dB

^{*)} gemäß Bundes-Umgebungsschutzverordnung

³ In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.



Straßenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)



Straßenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)

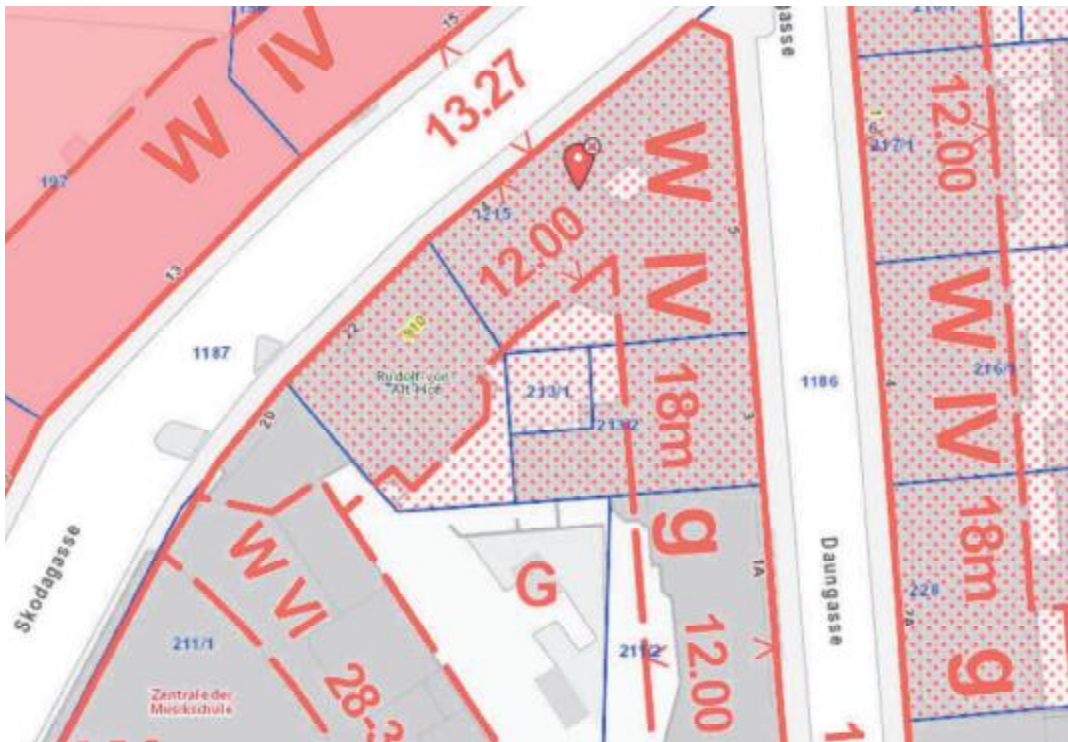
2.3. Grundbuchstand, Rechte/Lasten, Widmung, Wohnungseigentum, etc.

Grundbuch	01005 Josefstadt
BG	Josefstadt
EZ	667
GST-NR	215
GST-Fläche	558 m ²
Grundbücherliche(r) Eigentümer	BLNR 28, 29/1516 Anteile, verbunden mit WE an W EG/1, K.Abt. 1, BLNR 29, 31/1516 Anteile, verbunden mit WE an W EG/2, K.Abt. 2, BLNR 30, 53/1516 Anteile, verbunden mit WE an Lager EG/3, K.Abt. 13, BLNR 31, 7/379 Anteile, verbunden mit WE an W EG/3A, K.Abt. 3, BLNR 32, 41/1516 Anteile, verbunden mit WE an W EG/4+5, K.Abt. 4, BLNR 33, 57/1516 Anteile, WE an W 1/7, K.Abt. 7, BLNR 34, 47/1516 Anteile, WE an W 1/10, K.Abt. 10,

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Grundbücherliche(r) Eigentümer	BLNR 35, 83/1516 Anteile, WE an W 1/11, K.Abt. 11, BLNR 36, 40/379 Anteile, WE an 2/13+14, K.Abt. 14, BLNR 37, 18/379 Anteile, WE an W 2/16, K.Abt. 16, BLNR 38, 65/1516 Anteile, WE an W 3/17, K.Abt. 17, BLNR 39, 31/1516 Anteile, WE an W 3/19, K.Abt. 19, BLNR 40, 83/1516 Anteile, WE an W 3/21, K.Abt. 5 <i>BBB Immo GmbH (FN 456177z)</i>
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<u>A2- Blatt:</u> ***** A2 ***** 1 a 6755/1936 Erbauung eines Hauses (auf) GST 215 4 a 4012/2000 Verpflichtung zur Herstellung des endgültigen Gehsteiges gemäß Bescheid 2000-07-26 5 a 3127/2004 Verwalter der Liegenschaft : Gerhard KAGER Gesellschaft m.b.H., 1010 Wien, Schönlaterngasse 11 <u>C-Blatt:</u> ***** C ***** 14 a 3127/2004 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 (Pkt. 3, Wohnungseigentumsvertrag) 24 auf Anteil E-LNR 28 bis 40 a 2549/2022 Pfandurkunde 2022-02-24 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.000.000,-- für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST AKTIENGESellschaft (FN 197282x)
Wohnungseigentum	- Gutachten zur Ermittlung selbständiger Räumlichkeiten, 26.07.2002 - Nutzwertgutachten, 05.08.2002 - Wohnungseigentumsvertrag, 09.09.2004
Außerbücherliche Rechte und Lasten	Bestandverhältnisse; lt. Auskunft der BH-Abt. 34 der MA 6 be- stehen für die ggst. WE-Objekte zum 24.11.2024 keine offenen Forderungen.
Flächenwidmung	Gem. gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien, Plandokument 7655 (online) bestehen folgende Wid- mungs-/ Bebauungsbestimmungen:  Wohnzone <u>straßenseitig:</u> W Bauland-Wohngebiet IV Bauklasse IV g geschlossene Bauweise 18 m max. Gebäudehöhe 18 m 12 Trakttiefe 12 m <u>hofseitig:</u> G gärtnerische Ausgestaltung



Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Katasterplan (Quelle: <https://www.wien.gv.at/>)

2.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise), etc.

Im Bauakt liegen u.a. folgende Bewilligungen, Pläne etc. auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
31.08.1862	Plan	Erbauung eines 3 Stock hohen Wohnhauses
31.08.1862	Bescheid	Baubewilligung für die Erbauung eines 3 Stock hohen Wohnhauses
13.07.1863	Bescheid	Baubewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (Planwechsel)
24.07.1863	Bescheid	Bewohnungs- und Benützungskonsens für das erbaute Wohnhaus
03.05.1890	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Abänderungen im Kellergeschoß
30.50.1890	Bescheid	Benützungsbewilligung der abgeänderten Kellerräumlichkeiten
06.09.1895	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Abänderungen in der Feuermauer
20.03.2002	Bescheid	Auftrag Sanierung der schadhafte Kellerstiege
03.06.1916	Plan	Umbau des Hauskanals
03.06.1916	Bescheid	Baubewilligung Austausch des schließbaren Kanals durch einen Steinzeugrohrkanal
02.07.1954	Einreichplan	Fassadenumänderung
02.07.1954	Bescheid	Kenntnisnahme der Bauanzeige gem. § 61 BO f. Wien Instandsetzung der Gassenschauseite
14.06.1977	Einreichplan	Bauliche Änderungen bei der Wohnung Top 21 im 3. Stock
14.06.1977	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Änderungen Wohnung Top 21 im 3. Stock
26.09.1994	Bescheid	Bewilligung Abweichung von Bebauungsvorschriften gem. § 69 der BO f. Wien
17.10.1994	Einreichplan	Dachbodenausbau für 5 Wohnungen
17.10.1994	Bescheid	Baubewilligung Ausbau des Dachgeschoßes nach Anhebung der hofseitigen Dachflächen
09.08.1995	Einreichplan	Bauliche Änderungen im EG, 1., 2. und 3 Stock
09.08.1995	Bescheid	Baubewilligung Änderung der Raumeinteilung im EG, 1., 2. und 3. Stock, Einbau von Badezimmern und Zusammenlegung der Wohnungen Top 4 und 5 im EG und 17 und 21 im 3. Stock
06.08.1996	Einreichplan	Einbau eines Personenaufzuges
06.08.1996	Bescheid	Baubewilligung Herstellen eines Aufzugsschachtes im Gangbereich und eines Triebwerkraumes im Kellergeschoß
07.05.1997	Bescheid	Baubewilligung Ind. Hydr. Personenaufzug Nr. 32 KE 7147
12.07.1999	Bescheid	Bewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben und Benützungsbewilligung Personenaufzug Nr. 32 KE 7147
26.07.2000	Bescheid	Stundung der Herstellung des endgültigen Gehsteiges
27.06.2002	1. Auswechslungsplan	Bauliche Änderungen im Dachgeschoß des bestehenden Wohnhauses

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
27.06.2002	Bescheid	Nachträgliche Baubewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), Zubau
22.01.2003	Bestandsplan	Über die fertiggestellten Änderungen im bestehenden Geschäfts- und Wohnhaus
22.01.2003	Fertigstellungsanzeige	Bauliche Änderungen im bestehenden Geschäfts- und Wohnhaus
30.06.2004	Bescheid	Bewilligung Abweichung von Bebauungsvorschriften gem. § 69 der BO f. Wien
08.07.2004	Einreichplan	Bauliche Änderungen Wohnung Top 25 und Wohnung Top 19
08.07.2004	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Änderungen Wohnung Top 25 und Wohnung Top 19
21.03.2005	Fertigstellungsanzeige	Bauliche Änderungen Wohnung Top 25 und Wohnung Top 19

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. ausgeführt, wurden u.a. diverse Wohnungen (u.a. seitens der Mieter) saniert/umgebaut bzw. finden sich div. Abweichungen zum Konsens, wie zB::

Wohnung W EG 1: Die IST-Situation hinsichtlich der Raumwidmung Vorraum nicht überein → dzt. Gangküche.

Wohnung W EG 2: Im ggst. WE-Objekt wurde im hinteren Zimmer ein Bad eingebaut. Dieses ist jedoch nicht voll ausgestattet. Die Raumwidmungen wurden /sind zudem tlw. abgeändert. Im Bauakt finden sich hierfür keine Unterlagen.

Lager EG/3A: Im Lager ist ein WC eingebaut. Im Bauakt finden sich hierfür keine Unterlagen.

Wohnung W EG/3A: Im Vorraum wurde die Küche eingebaut und zusätzlich auch eine Dusche. Raumwidmungen wurden abgeändert. Im Bauakt finden sich hierfür keine Unterlagen.

Wohnung W EG/4-5: Seitens des Mieters wurden/werden diverse Umbauarbeiten vorgenommen und die innere Raumaufteilung sowie die Raumwidmungen geändert. Im Bauakt finden sich hierfür keine Unterlagen

Wohnung W 1/7: Abweichend zum Konsensplan wurde im hinteren Bereich der Küche ein Badezimmer eingebaut. Im Bauakt finden sich hierfür keine Unterlagen.

Wohnung W 1/10 Lt. Auskunft des Mieters wurde die Raumaufteilung der Wohnung geändert. Im Vorraum wurde ein WC eingebaut, in der Küche ein Badezimmer. Das Zimmer rechts wurde in 2 Kinderzimmer mit Vorraum unterteilt. Im Wohnzimmer sowie in den Kinderzimmern wurden Zwischendecken eingezogen (Schlafkojen)⁴. In den Zimmern dürfte dadurch auch die lichte Mindestraumhöhe unterschritten sein. Im Bauakt finden sich hierfür keine Unterlagen. Ob diese Bauführungen (nachträglich) bewilligbar sind, ist fraglich und muss im Fall einer baubehördlichen Überprüfung ggf. mit einem tlw. Rückbau gerechnet werden.

Wohnung W 2/16: Lt. Auskunft des Mieters wurde die Raumaufteilung der Wohnung geändert. Im Vorraum wurde ein Bad/WC eingebaut, das ehem. Bad wurde bis zum Vorraum vergrößert und befindet sich dort nunmehr die Küche. Im 2. Zimmer wurden ein Gang und 2 Kinderzimmer eingebaut. Im Bauakt finden sich hierfür keine Unterlagen.

Wohnung W 2/17: Im hinteren Bereich der Küche wurde ein Bad eingebaut. Ggf. wurde auch die vordere Wand von Küche/Bad etwas versetzt. Der Durchgang zum 3. straßenseitigen Zimmer wurde verschlossen.

Wohnung W 3/19: ggf. gibt es eine abweichende Raumwidmung (Vorraum mit KN), Türdurchbruch (offensichtlich alt) durch tragende Mauer weicht vom letztgültigen Konsens ab. Auslass für Außenwandtherme/Entlüftung im Bereich der Fassade.

⁴ Diese stellen gem. § 87 (3) BO für Wien keine Aufenthaltsräume dar und ist auch die Höhe für Nebenräume nicht gegeben.

Wohnung W 3/21: Die innere Raumeinteilung wurde im Rahm der offensichtlich bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen abgeändert. Hierzu befinden sich keine Unterlagen im Bauakt

Ggf. ergeben sich durch die durchgeführten mieterseitigen Aufwendungen künftig Ansprüche gem. § 10 MRG oder § 1097 ABGB.

2.5. Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 667, bestehend aus dem GST 215, ist eine in leichter Hanglage gelegene, polygonal (als unregelmäßiges Fünfeck) ausgestaltete Eckliegenschaft. Lt. Grundbuch verfügt die ggst. Liegenschaft über eine Grundstücksfläche von 558 m². Auf der Liegenschaft befindet sich ein um 1862 erbautes Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude verfügt über ein Kellerschoß, 4 Geschoße über Niveau (EG-3. OG) und ein nachträglich ausgebautes Dachgeschoß. Der Zugang erfolgt über die Skodagasse. Die vertikale Erschließung erfolgt über das Stiegenhaus. Ein Aufzug ist vorhanden.

Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes (zum Stichtag)

Gewerk	Ausstattung
Konstruktion	Massivbauweise
Dachform/-deckung	Satteldach, Flachdach, Dachgaupen; Ziegel-/Saumblech
Dachrinnen	Saumrinnen, Fallrohre, tlw. innenliegend; <i>funktionstüchtig</i>
Fassaden/Außenputz	Straßenfassaden – leicht gegliederte Reibputzfassaden; Hoffassaden – ungegliederte Reibputzfassaden; <i>leicht angegraut</i>
Türen	<u>Hauseingang/Hof:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür mit Oberlichten; (doppelflügelige) Holzglasfüllungstüren mit Oberlichten; <u>Innen-/Wohnungstüren:</u> (doppelflügelige) Holzfüllungstüren, tlw. mit Glaseinsätzen und mit Ober- und Seitenlichten, Sicherheitstüren, Brandschutztüren
Fenster	Holzkastenfenster, Holzverbundfenster, Kunststoffisolierglasfenster, tlw. vergittert; <i>tlw. erneuert, tlw. Abplatzungen ersichtlich</i>
Stiegen	Kunststeinstiege mit einseitigem schmiedeeisernem Geländer und beidseitigem Holzhandlauf
Böden	Klinkerfliesen/-platten; <i>tlw. gebrochen</i>
Wände	gemalt, mit Gliederungen im Eingangsbereich
Decken	gemalt, mit leichten Gliederungen im Eingangsbereich
Keller	Holzfüllungstür in Holzzarge, Betonstiege mit einseitigem Metallhandlauf, Ziegel-/Betonboden, Wände/Decken freigelegtes Ziegelmauerwerk, tlw. patschokierte, Abteile mit Holzbrettertüren/ Metalltüren in Metallzargen
Anschlüsse/sonstiges	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; Fluchtwegorientierungsbeleuchtung; <i>funktionstüchtig</i>
Gemeinschaftsanlagen	-
Personenaufzug	Marke OTIS, Bj. 1995, Tragkraft 320 kg bzw. 4 Personen, EG-3. OG; <i>funktionstüchtig; allerdings Schlüssellift, nicht für sämtliche WE-Objekte, im ggst. Fall sind nur die Wohnungen Top 7, 17, 19 und 21 zur Benützung berechtigt.</i>
Heizung	Gasetagenheizungen
Außenanlagen	Innenhof betoniert, Hofmauer; Müllcontainer; <i>ordentlich-gepflegt</i>
Zustand	ordentlich-gut

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2.6. WE-Objekte

2.6.1. BLNR 28 - W EG/1, K.Abt. 1 (bestandfrei)

Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im EG und ist ausschließlich straßenseitig (Skodagasse) ausgerichtet.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration

Die ggst. Wohnung W EG/1, K.Abt. 1 verfügt sowohl lt. Nutzwertgutachten als auch lt. Einreichplan über eine Wohnnutzfläche von 42,39 m². Zusätzlich gibt es noch ein Kellerabteil mit einer Fläche von 7,20 m² (WE-Zubehör). Die Wohn-/ Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
Erdgeschoß	Vorraum	5,23 m ²	1,00	5,23 m ²
	Bad und WC	2,01 m ²	1,00	2,01 m ²
	Zimmer	23,74 m ²	1,00	23,74 m ²
	Küche	11,41 m ²	1,00	11,41 m ²
Wohnnutzfläche W EG/1		42,39 m ²	1,00	42,39 m ²
Kellergeschoß	Kellerabteil 1	7,20 m ²	0,15	1,08 m ²
gewichtete Fläche				43,47 m ²

Anmerkung: Die Fläche des Kellerabteils wird für die weitere Bewertung mit einem Faktor von 0,15 gewichtet.

Die IST-Situation hinsichtlich der Raumwidmung Vorraum stimmt nicht mit dem Konsens überein → dzt. Gangküche.

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Wohnung W EG/1 (Einreichplan August 1995)

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum (=Gangküche)	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge, vergitterte Seiten- und Oberlichter <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fliesen; <i>verschmutzt</i> <u>Wände:</u> gemalt, Fliesenspiegel; <i>Dübellöcher</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Sicherungs- und Zählerkasten, Waschbecken/Spüle, Lichtstrom
Bad/WC	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> statische Entlüftung <u>Böden:</u> Fliesen; <i>verschmutzt</i> <u>Wände:</u> gefliest, gemalt, Loch zur Gangküche <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Warmwasserboiler; <i>Handtuchrockner noch nicht montiert</i> <u>Ausstattung:</u> Waschbecken, Stand-WC mit Oberputzspülkasten, Dusche, Ventilator, Lichtstrom

Kriterium	Erfüllungsgrad
Zimmer 1 und 2	<u>Türen:</u> Holztüren in Metallzargen; <i>Türblätter nicht eingehängt</i> <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster <u>Böden:</u> Parkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> Gewölbedecke, gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper; <i>noch nicht montiert</i> <u>Ausstattung:</u> Telefon- und Telekomanschluss, Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem gebrauchten, durchschnittlichen-ordentlichen (in Sanierung befindlichen?) Erhaltungszustand. Am Parkettboden im 2. Zimmer sind starke Abnutzungen/Schäden ersichtlich. Keine Heizquelle (zB Gastherme) vorhanden. Die Raumwidmungen wurden tlw. abgeändert. Die Wohnung wird als Baustoff-/Bauschutt-/Bau-stellenlager benützt → *hinsichtlich des Baumaterials/Fahrnisse ist mit der Masseverwalterin Rücksprache zu halten, da vermutlich Eigentum der Verpflichteten.*

2.6.2. BLNR 29 - W EG/2, K.Abt. 2 (bestandfrei)

Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im EG und ist straßenseitig (Skodagasse), auf den Lichthof und den Hausgang ausgerichtet.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration

Die ggst. Wohnung W EG/2, K.Abt. 2 verfügt sowohl lt. Nutzwertgutachten als auch Einreichplan über eine Wohnnutzfläche von 46,71 m². Zusätzlich gibt es noch ein Kellerabteil mit einer Fläche von 6,46 m² (WE-Zubehör). Die Wohn-/ Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf:

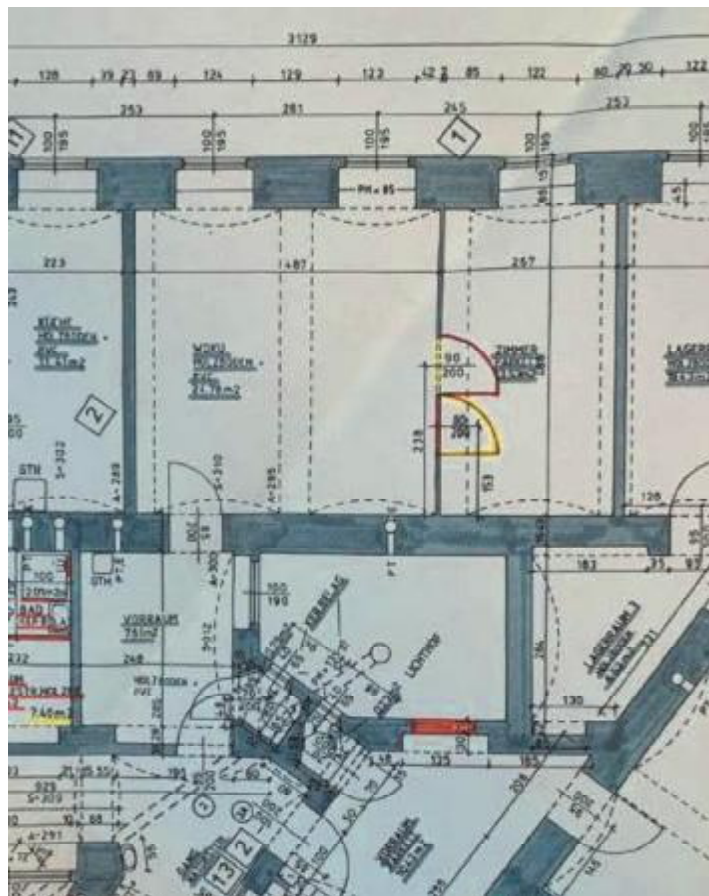
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
Erdgeschoß	Vorraum	7,61 m ²	1,00	7,61 m ²
	WC	0,79 m ²	1,00	0,79 m ²
	Wohnküche	24,78 m ²	1,00	24,78 m ²
	Zimmer	13,53 m ²	1,00	13,53 m ²
Wohnnutzfläche W EG/2		46,71 m ²	1,00	46,71 m ²
Kellergeschoß	Kellerabteil 1	6,46 m ²	0,15	0,97 m ²
gewichtete Fläche				47,68 m ²

Anmerkung: Die Fläche des Kellerabteils wird für die weitere Bewertung mit einem Faktor von 0,15 gewichtet.

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Wohnung W EG/2 (Einreichplan August 1995)

Im ggst. WE-Objekt wurde im hinteren Zimmer ein Bad eingebaut. Dieses ist jedoch nicht voll ausgestattet. Die Raumwidmungen wurden /sind tlw. abgeändert. Im Bauakt finden sich hierfür keine Unterlagen. Hierdurch ergibt sich auch eine Abweichung zum Nutzwertgutachten (wohnungseigentumsrechtlichen Konsens).

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum (Küche)	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge, vergitterte Oberlichte; <i>Zarge und Türblatt zerkratzt, beschädigt, 2. Schloss fehlt</i> <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster (Lichthof) <u>Böden:</u> Fliesen; <i>verschmutzt</i> <u>Wände:</u> gefliest, gemalt; <i>verschmutzt, tlw. Mauerschäden</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Gasanschluss, Sicherungs- und Zählerkasten, Gastherme, Küchenanschlüsse vorhanden, Lichtstrom; <i>veraltet</i>
WC	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge (mit Stufe) <u>Fenster/Entlüftung:</u> vergitterte Holzoberlichte <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt; <i>Setzungsrisse, Schäden</i> <u>Decke:</u> Holz <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Stand-WC, Oberputzpülkasten fehlt!/WC nicht angeschlossen Lichtstrom;
Zimmer	<u>Türen:</u> Holz(glas)füllungstüren in Holzzargen <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster, tlw. mit Milchglas <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gemalt; <i>Mauerschäden/Abplatzungen, Heizleitungen ober Putz</i> <u>Decke:</u> Gewölbedecke, gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper, Thermostat <u>Ausstattung:</u> Telefonanschluss, Lichtstrom, Abdeckungen fehlen
Zimmer	<u>Türen:</u> Holz(glas)füllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster; <i>Abplatzungen ersichtlich</i> <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gemalt; <i>feucht</i> <u>Decke:</u> Gewölbedecke, gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Bad	<u>Türen:</u> Türöffnung ohne Zarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> Gewölbedecke, gemalt <u>Heizung:</u> <i>Handtuchrockner noch nicht montiert</i> <u>Ausstattung:</u> Waschbecken, nur Anschlüsse für Dusche vorhanden (mobile Dusche entfernt), Ventilator, Waschbecken tropft, Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem gebrauchten, mäßigen-durchschnittlichen Erhaltungszustand. Tlw. sind Schäden und Verschmutzungen an den Wänden ersichtlich. Keine Küchenausstattung und im konsenslos eingebauten Bad nur Waschbecken vorhanden.

2.6.3. BLNR 30 – Lager EG/3, K.Abt. 13 (unbefristet vermietet)

Lage im Gebäude

Das ggst. Lager befindet sich im Erdgeschoß und ist ausschließlich straßenseitig (Skodagasse und Daungasse) ausgerichtet und nur straßenseitig über den an der Haus-/Straßenecke vorhandenen Eingang (5 Stufen) nicht barrierefrei zugänglich.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. ausgeführt, verfügt das ggst. Lager EG/3 lt. Einreichplan über eine Nutzfläche von insgesamt 88,15 m². Zusätzlich gibt es noch ein Kellerabteil mit einer Fläche von 5,42 m² (WE-Zubehör). Die Nutzfläche teilt sich, wie folgt, auf die einzelnen Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
Erdgeschoß	Lagerraum 1	61,38 m²	1,00	61,38 m²
	Lagerraum 2	19,43 m²	1,00	19,43 m²
	Lagerraum 3	6,53 m²	1,00	6,53 m²
Nutzfläche Lager EG/3		87,34 m²	1,00	87,34 m²
Kellergeschoß	Kellerabteil 13	5,42 m²	0,15	0,81 m²
gewichtete Fläche				88,15 m²

Anmerkung: Die Fläche des Kellerabteils wird für die weitere Bewertung mit einem Faktor von 0,15 gewichtet.

Im Lager ist ein WC eingebaut. Im Bauakt finden sich hierfür keine Unterlagen.

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Lager EG/3 (Einreichplan August 1995)

Die ggst. Lager verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Kriterium	Erfüllungsgrad
Lagerraum 1	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge, 4 Stufen im Eingangsbereich <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster, innen mit Drahtgitterglas <u>Böden:</u> Beton <u>Wände/Gewölbeecke:</u> gemalt; <i>Mauerschäden, Setzungsrisse, Abplatzungen, aufsteigende Feuchtigkeit, Stromleitungen auf Putz</i> <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Sicherungs- und Zählerkasten, Lichtstrom
Lagerraum 2	<u>Türen:</u> Metallzarge ohne Türblatt <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster, innen mit Drahtgitterglas <u>Böden:</u> Beton <u>Wände/Gewölbedecke:</u> gemalt; <i>Mauerschäden, Abplatzungen, aufsteigende Feuchtigkeit ersichtlich</i> <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Wasseranschluss (Waschbecken), Lichtstrom
Lagerraum 3	<u>Türen:</u> Metalltüren in Metallzargen <u>Fenster/Entlüftung:</u> - <u>Böden:</u> Beton <u>Wände/Gewölbedecke:</u> gemalt; <i>Abplatzungen, aufsteigende Feuchtigkeit an Wänden ersichtlich</i> <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Stand-WC mit Oberputzspülkasten, Lichtstrom

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Das ggst. Lager verfügt über eine mäßige Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem gebrauchten, mäßigen-durchschnittlichen Erhaltungszustand. An den Wänden und Decken sind Feuchte- und Mauerschäden, Abplatzungen sowie Rissbildungen ersichtlich.

2.6.4. BLNR 31 – W EG/3A, K.Abt. 3 (unbefristet vermietet)

Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und ist straßenseitig (Daungasse) und auf den Hausgang bzw. den Lichthof ausgerichtet.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration

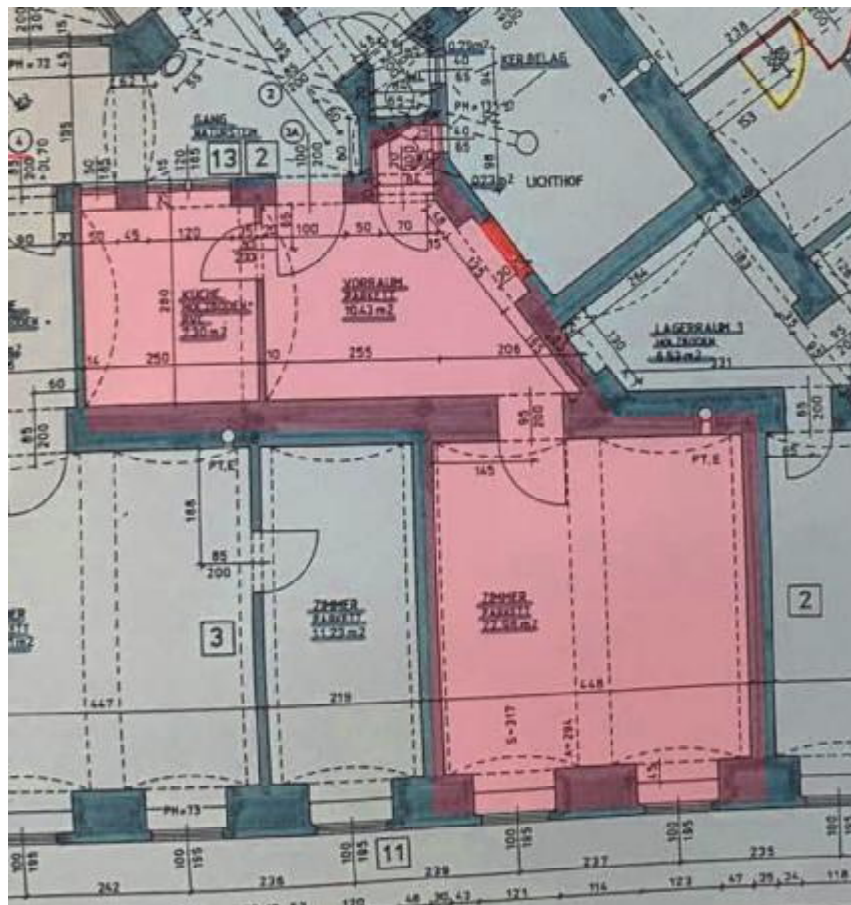
Die ggst. Wohnung W EG/3A, K.Abt. 3 verfügt sowohl lt. Nutzwertgutachten als auch Bestandsplan über eine Wohnnutzfläche von 41,42 m². Zusätzlich gibt es noch ein Kellerabteil mit einer Fläche von 6,46 m² (WE-Zubehör). Die Wohn-/ Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
Erdgeschoß	Vorraum	10,43 m²	1,00	10,43 m²
	WC	0,73 m²	1,00	0,73 m²
	Küche	7,30 m²	1,00	7,30 m²
	Zimmer	22,96 m²	1,00	22,96 m²
Wohnnutzfläche W EG/3A		41,42 m²	1,00	41,42 m²
Kellergeschoß	Kellerabteil 3	6,46 m²	0,15	0,97 m²
gewichtete Fläche				42,39 m²

Anmerkung: Die Fläche des Kellerabteils wird für die weitere Bewertung mit einem Faktor von 0,15 gewichtet.

Im Vorraum wurde die Küche eingebaut und zusätzlich auch eine Dusche. Raumwidmungen wurden abgeändert.

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss W EG/3A (Einreichplan August 1995)

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Anmerkung: Auf Wunsch der Mieterin werden keine Fotos ins Gutachten eingefügt.

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum (Küche)	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> Gewölbedecke, gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> gemauerte Dusche, Warmwasserboiler, Küchenzeile, Waschmaschinen- und Geschirrspülanschluss, Lichtstrom
Schlafzimmer⁵	<u>Türen:</u> PVC-Faltdür <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster mit Vergitterung (Gang) <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> Gewölbedecke, gemalt

⁵ Kein Aufenthaltsraum, da keine natürliche Belichtung

	<u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Sicherungs- und Zählerkasten, Lichtstrom
WC	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge, mit Stufe <u>Fenster/Entlüftung:</u> Holzverbundoberlichte <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest <u>Decke:</u> Gewölbedecke, gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Stand-WC mit Oberputzspülkasten, Lichtstrom
Wohnzimmer	<u>Türen:</u> PVC-Falldür <u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gemalt, gefliest (Parapet) <u>Decke:</u> Gewölbedecke, gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung verfügt insgesamt über eine unterdurchschnittliche Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem gebrauchten, ordentlichen Erhaltungszustand. In der Wohnung gibt es keine durchgehende Heizung, sondern wird diese mit mobilen Elektro-Konvektoren beheizt. Lt. Auskunft der Mieterin wurde die ggst. Wohnung vor ca. 10 Jahren komplett von ihr saniert (Böden, Leitungen, Wände, Küche, Fenster, etc.).

2.6.5. BLNR 32 – W EG/4+5, K.Abt. 4 (unbefristet vermietet)

Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und ist sowohl hof- als auch straßenseitig (Daungasse) bzw. auf den Hausgang ausgerichtet.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

Die ggst. Wohnung W EG/4+5, K.Abt. 4 verfügt sowohl lt. Nutzwertgutachten als auch Bestandsplan über eine Wohnnutzfläche von 73,58 m². Zusätzlich gibt es noch ein Kellerabteil mit einer Fläche von 6,46 m² (WE-Zubehör). Die Wohn-/ Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
Erdgeschoß	Vorraum	9,92 m ²	1,00	9,92 m ²
	Zimmer	23,24 m ²	1,00	23,24 m ²
	Zimmer	23,01 m ²	1,00	23,01 m ²
	Küche	6,18 m ²	1,00	6,18 m ²
	Zimmer	11,23 m ²	1,00	11,23 m ²
Wohnnutzfläche W EG/4+5		73,58 m ²	1,00	73,58 m ²
Kellergeschoß	Kellerabteil 4	6,46 m ²	0,15	0,97 m ²
gewichtete Fläche				74,55 m ²

Anmerkung: Die Fläche des Kellerabteils wird für die weitere Bewertung mit einem Faktor von 0,15 gewichtet.

Angemerkt wird, dass seitens des Mieters im Rahmen von Sanierungsarbeiten tlw. Änderungen der inneren Raumeinteilung bzw. der Raumwidmungen (ua. Badeinbau, etc.) vorgenommen wurden/werden. Eine Gasetagenheizung wurde eingebaut. Hierdurch ergibt sich auch eine Abweichung zum Nutzwertgutachten (wohnungseigentumsrechtlichen Konsens).

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss W EG/4+5 (Einreichplan August 1995) -mit Ergänzungen des gef. SV

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Kriterium	Erfüllungsgrad
Küche	<u>Türen:</u> Holzfüllungstüren in Holzzargen tlw. mit vergitterter Seiten- und Oberlichte

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

	<u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt, gefliest; <i>Mauerschäden</i> <u>Decke:</u> Holz <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Dusche, Waschmaschinenanschluss, Gastherme, Gas-herd, Lichtstrom; <i>Schimmelbildung in der Dusche</i>
Kabinett	<u>Türen:</u> offen <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> tlw. abgehängt, gemalt; Deckenverbau (ehem. Hochbett wurde zu Lagerzwecken umgebaut) <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Zimmer	<u>Türen:</u> offen <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster <u>Böden:</u> Estrich <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> tlw. abgehängt, gemalt mit Deckspots; <i>Deckenverbau</i> <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Lichtstrom; <i>unfertig/in Sanierung</i>
Kabinett	<u>Türen:</u> offen <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> abgehängt, gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Schlafzimmer	<u>Türen:</u> offen <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster und -oberlichten <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gemalt, gefliest (Steinoptik) <u>Decke:</u> abgehängt, gemalt mit Deckenspot <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Durchgang	<u>Türen:</u> offen <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> abgehängt, gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Durchgang	<u>Türen:</u> provisorische Holztür <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, verputzt; <i>Leitungen ober Putz/nicht ordnungsgemäß verlegt, Mauerschäden</i> <u>Decke:</u> Holzbretter, gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom; <i>unfertig/in Sanierung</i>

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kabinett	<u>Türen:</u> offen <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Bad/WC	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> Kunststoffisolierglasfenster und -oberlichte <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Dusche, Waschbecken, Stand-WC mit Oberputzspülkasten, Sicherungs- und Zählerkasten, Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung verfügt insgesamt über eine durchschnittliche Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem gebrauchten, durchschnittlichen-ordentlichen bzw. tlw. unfertigen bzw. in Sanierung befindlichem Erhaltungszustand. Aktuell gibt es für die zusammengelegte Wohnung noch getrennte Stromkreise. Die Sanierungsarbeiten (Bad/WC, Fenster, Heizung, Küche etc.) wurden bzw. werden vom Mieter vorgenommen. *Mieterseitig wurden Fotos von den Sanierungsarbeiten zur Verfügung gestellt – siehe Anhang).*

2.6.6. BLNR 33 – W 1/7, K.Abt. 7 (unbefristet vermietet)

Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist ausschließlich straßenseitig (Skodagasse) und auf den Hausgang ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden und auch benützbar.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

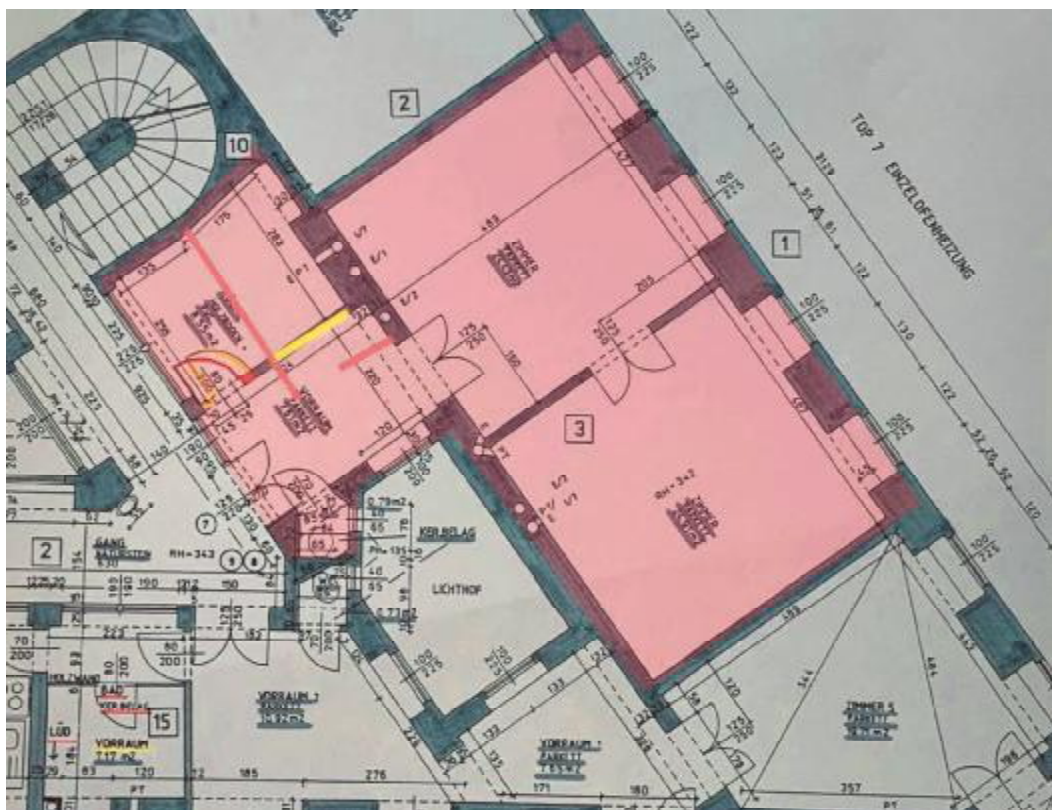
Die ggst. Wohnung W 1/7, K.Abt. 7 verfügt sowohl lt. Nutzwertgutachten als auch Bestandsplan über eine Wohnnutzfläche von 66,29 m². Zusätzlich gibt es noch ein Kellerabteil mit einer Fläche von 7,13 m² (WE-Zubehör). Die Wohn-/ Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
1. Stock	Vorraum	7,61 m ²	1,00	7,61 m ²
	WC	0,79 m ²	1,00	0,79 m ²
	Küche	8,55 m ²	1,00	8,55 m ²
	Zimmer	24,43 m ²	1,00	24,43 m ²
	Zimmer	24,91 m ²	1,00	24,91 m ²
Wohnnutzfläche W 1/7		66,29 m ²	1,00	66,29 m ²
Kellergeschoß	Kellerabteil 7	7,13 m ²	0,15	1,07 m ²
gewichtete Fläche				67,36 m ²

Anmerkung: Die Fläche des Kellerabteils wird für die weitere Bewertung mit einem Faktor von 0,15 gewichtet.

Angemerkt wird, dass abweichend zum Grundrissplan, im hinteren Bereich der Küche ein Badezimmer eingebaut ist & auch eine Gasetagenheizung eingebaut wurde. Im Bauakt liegen hierzu keine Unterlagen auf. Hierdurch ergibt sich auch eine Abweichung zum Nutzwertgutachten (wohnungseigentumsrechtlichen Konsens).

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss W 1/7 (Einreichplan August 1995) – mit Ergänzungen des gef. SV

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holztür mit vergitterter Ober- und Seitenlichte, Zusatzschloss <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt; <i>etwas verschmutzt</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Sicherungs- und Zählerkasten, Gegensprechanlage, Telekomanschluss (<i>mit Isolierband festgeklebt</i>), Lichtstrom
WC	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster:</u> Holzoberlichte <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt; <i>Rissbildung beim Fenster; leicht verschmutzt</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Stand-WC mit Oberputzpülkasten und Spartastenfunktion, Lichtstrom
Küche	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster:</u> vergitterte Holzverbundfenster (Gang), mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Bad	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt; <i>leichte Rissbildung</i> <u>Heizung:</u> Handtuchtrockner <u>Ausstattung:</u> Waschbecken, Dusche, Waschmaschinenanschluss, Gastherme, Lichtstrom
Wohnzimmer	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzglasfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fischgrätparkett; <i>tlw. Stoßfugenbildung</i> <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper, Gaskenvektor <u>Ausstattung:</u> Thermostat, Lichtstrom
Schlafzimmer	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Tafelparkett; <i>tlw. stark abgenutzt, Fugenbildung</i> <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Thermostat, Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem gebrauchten, ordentlichen Erhaltungszustand. Tlw. sind die Oberflächen etwas (stärker) abgenutzt bzw. verschmutzt und sind tlw. auch Rissbildungen an den Wänden ersichtlich.

2.6.7. BLNR 34 – W 1/10, K.Abt. 10 (unbefristet vermietet)

Lage im Gebäude

Das ggst. Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist sowohl hof- als auch straßenseitig (Daungasse) ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden, jedoch nicht für die ggst. Wohnung benützbar.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

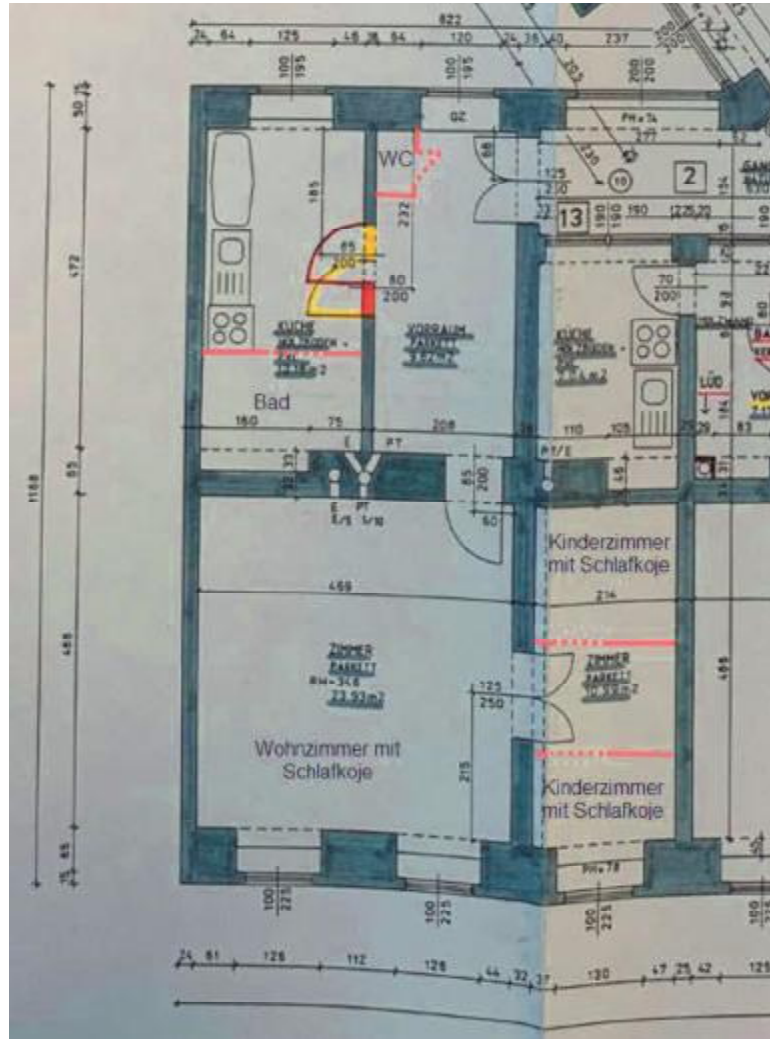
Die ggst. Wohnung W 1/10, K.Abt. 10 verfügt sowohl lt. Nutzwertgutachten als auch Bestandsplan über eine Wohnnutzfläche von 56,92 m². Zusätzlich gibt es noch ein Kellerabteil mit einer Fläche von 3,56 m² (WE-Zubehör). Die Wohn-/ Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
1. Stock	Vorraum	9,82 m ²	1,00	9,82 m ²
	Küche	12,18 m ²	1,00	12,18 m ²
	Zimmer	23,93 m ²	1,00	23,93 m ²
	Zimmer	10,99 m ²	1,00	10,99 m ²
Wohnnutzfläche W 1/10		56,92 m ²	1,00	56,92 m ²
Kellergeschoß	Kellerabteil 10	3,56 m ²	0,15	0,53 m ²
gewichtete Fläche				57,45 m ²

Anmerkung: Die Fläche des Kellerabteils wird für die weitere Bewertung mit einem Faktor von 0,15 gewichtet.

Lt. Auskunft des Mieters wurde die Raumaufteilung der Wohnung geändert⁶. Im Vorraum wurde ein WC eingebaut, in der Küche ein Badezimmer. Das Zimmer rechts wurde in 2 Kinderzimmer mit Vorraum unterteilt. Im Wohnzimmer sowie in den Kinderzimmern wurden Zwischendecken (mit Schlafkojen) eingezogen. Hierdurch ergibt sich auch eine Abweichung zum Nutzwertgutachten (wohnungseigentumsrechtlichen Konsens).

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss W 1/10 (Einreichplan August 1995 – mit Ergänzungen des gef. SV)

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt, gefliest <u>Decke:</u> abgehängt, gemalt, mit Deckenspots, Stauraum <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Lichtstrom

⁶ Lt. Auskunft des Mieters wohnt die Familie bereits seit rd. 40 Jahren in dieser Wohnung und wurde diese vor einigen Jahren generalsaniert (Fenster, Heizung, Unterboden, etc.). Im Bauakt liegen hierzu keine Unterlagen auf.

WC	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Handwaschbecken, Stand-WC mit Oberputzspülkasten Lichtstrom
Küche	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster, Oberlichte (Bad) <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt, gefliest, Glas <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken, Geschirrspül- und Waschmaschinenanschluss, Lichtstrom
Bad	<u>Türen:</u> Glasschiebetür <u>Fenster/Entlüftung:</u> Oberlichte (Küche) <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Doppelwaschtisch, Dusche, Wäschetrockner, Telekomanschluss, Gastherme, Lichtstrom
Wohnzimmer/ Schlafbereich	<u>Türen:</u> Glasschiebetür <u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster <u>Böden:</u> Riemchenparkett, Teppich im Schlafbereich <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> tlw. abgehängt, gemalt, mit Deckenspots <u>Heizung:</u> Heizkörper, Thermostat, Elektroamin <u>Stiege:</u> Wendeltreppe mit Holzstufen, einseitiges Holzgeländer und -handlauf <u>Ausstattung:</u> Telekomanschluss, Lichtstrom
Kinderzimmer/ Schlafbereich	<u>Türen:</u> Holzschiebetüren <u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster <u>Böden:</u> Riemchenparkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> tlw. abgehängt, gemalt, mit Deckenspots <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Stiege:</u> Holzstiege ⁷ mit Teppichbelag und beidseitigem Metallhandlauf <u>Ausstattung:</u> Telekomanschluss, Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem gebrauchten, aber guten Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht durchaus den Vorstellungen/Erwartungen an modernes Wohnen, die Raumgestaltung (mit Zwischendecken) nicht ganz.

⁷ Stufenhöhe entspricht nicht den OIB-Richtlinien

2.6.8. BLNR 35 - W 1/11, K.Abt. 11 (bestandfrei)

Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist sie sowohl hofseitig als auch straßenseitig (Skodagasse) ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden, jedoch nicht für die ggst. Wohnung benützbar.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

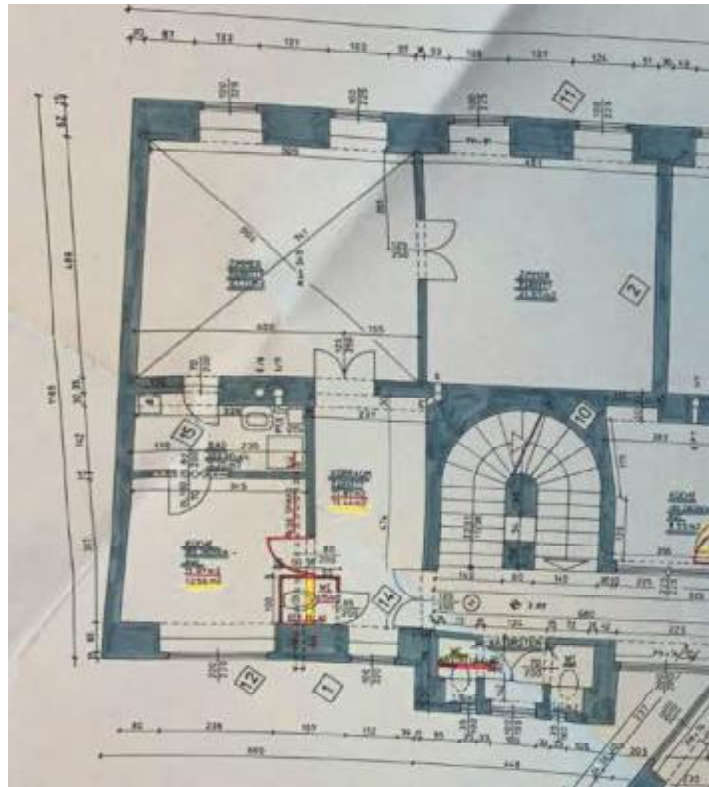
Größe & Konfiguration

Die ggst. Wohnung W 1/11, K.Abt. 11 verfügt sowohl lt. Nutzwertgutachten als auch Bestandsplan über eine Wohnnutzfläche von 81,95 m². Zusätzlich gibt es noch ein Kellerabteil mit einer Fläche von 3,56 m² (WE-Zubehör). Die Wohn-/ Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
1. Stock	Vorraum	11,87 m ²	1,00	11,87 m ²
	WC	1,15 m ²	1,00	1,15 m ²
	Küche	11,97 m ²	1,00	11,97 m ²
	Bad	5,20 m ²	1,00	5,20 m ²
	Zimmer	27,11 m ²	1,00	27,11 m ²
	Zimmer	24,65 m ²	1,00	24,65 m ²
Wohnnutzfläche W 1/11		81,95 m ²	1,00	81,95 m ²
Kellergeschoß	Kellerabteil 11	3,56 m ²	0,15	0,53 m ²
gewichtete Fläche				82,48 m ²

Anmerkung: Die Fläche des Kellerabteils wird für die weitere Bewertung mit einem Faktor von 0,15 gewichtet.

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss W 1/11 (Einreichplan August 1995)

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge; <i>verschmutzt</i> <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster <u>Böden:</u> Linol; <i>abgenutzt</i> <u>Wände:</u> gemalt; <i>verschmutzt</i> <u>Decke:</u> gemalt; Ausbesserungen ersichtlich <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Gasanschluss, Sicherungs- und Zählerkasten, Lichtstrom; <i>a</i>
WC	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> Entlüftungsschlauch vorhanden <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> verputzt, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Stand-WC mit Oberputzspülkasten, Lichtstrom; <i>Spülkasten nicht montiert</i>
Küche	<u>Türen:</u> Holztüren in Holzzargen <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster, Oberlichten (Bad) <u>Böden:</u> Linol; <i>abgenutzt</i> <u>Wände:</u> gemalt, gefliest; <i>verschmutzt</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Anschlüsse vorhanden, Lichtstrom

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kriterium	Erfüllungsgrad
Bad	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge, Holzzarge ohne Türblatt <u>Fenster/Entlüftung:</u> Oberlichte (Küche) <u>Böden:</u> Estrich <u>Wände:</u> verputzt, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Gastherme <u>Ausstattung:</u> nur Anschlüsse, aber keine sonstige Ausstattung vorhanden, Lichtstrom
Zimmer	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstüren in Holzzargen, Holztür in Holzzarge; <i>Türblätter nicht eingehängt</i> <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Tafelparkett, abgedeckt, vermutlich <i>abgenutzt, schadhaft</i> <u>Wände:</u> gemalt; <i>verschmutzt</i> <u>Decke:</u> gemalt; <i>verschmutzt</i> <u>Heizung:</u> Heizkörper, Thermostat <u>Ausstattung:</u> Telefonanschluss, Lichtstrom
Zimmer	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge; <i>Türblätter nicht eingehängt</i> <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Tafelparkett; <i>tlw. stark abgenutzt, Schäden</i> <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen gebrauchten, tlw. stark verschmutzten, abgewohnten, tlw. beschädigten (sanierungsbedürftigen) & in Sanierung befindlichen Erhaltungszustand. Die Sanitär- und Küchenausstattung fehlen gänzlich, die entsprechenden Anschlüsse sind vorhanden.

2.6.9. BLNR 36 - W 2/13+14, K.Abt. 14 (unbefristet vermietet)

Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im 2. Stock und ist straßenseitig (Skodagasse und Daungasse), auf den Lichthof und auf den Hausgang ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden, jedoch nicht für die ggst. Wohnung benützbar.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration

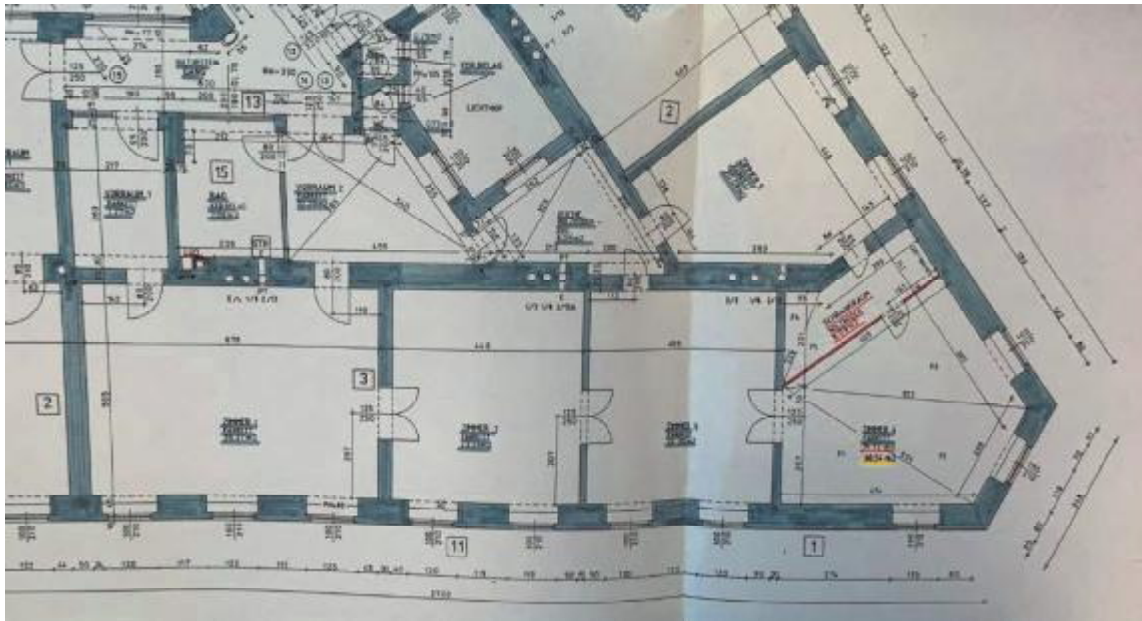
Die ggst. Wohnung W 2/13+14, K.Abt. 14 verfügt sowohl lt. Nutzwertgutachten als auch Bestandsplan über eine Wohnnutzfläche von 166,45 m². Zusätzlich gibt es noch ein Kellerabteil mit einer Fläche von 9,28 m² (WE-Zubehör). Die Wohn-/ Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
2. Stock	Vorraum 1	7,27 m ²	1,00	7,27 m ²
	Zimmer 1	35,37 m ²	1,00	35,37 m ²
	Vorraum 2	10,26 m ²	1,00	10,26 m ²
	Bad	7,06 m ²	1,00	7,06 m ²
	WC	0,73 m ²	1,00	0,73 m ²
	Küche	8,05 m ²	1,00	8,05 m ²
	Zimmer 2	23,24 m ²	1,00	23,24 m ²
	Zimmer 3	24,20 m ²	1,00	24,20 m ²
	Zimmer 4	24,12 m ²	1,00	24,12 m ²
	Schrankraum	6,09 m ²	1,00	6,09 m ²
	Zimmer 5	20,06 m ²	1,00	20,06 m ²
Wohnnutzfläche W 2/13+14		166,45 m ²	1,00	166,45 m ²
Kellergeschoß	Kellerabteil 14	9,28 m ²	0,15	1,39 m ²
gewichtete Fläche				167,84 m ²

Anmerkung: Die Fläche des Kellerabteils wird für die weitere Bewertung mit einem Faktor von 0,15 gewichtet.

Da seitens der Mieterin eine Fotodokumentation nicht gewünscht/erlaubt war, kann seitens des gef SV nicht überprüft werden, ob es ggf. Abweichungen zum Konsens gibt. Annahme: dass es im ggst. Fall keine Abweichungen vom Konsens gibt.

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss W 2/13+14 (Einreichplan August 1995))

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge, Metallverstrebungen, Spion; <i>Türklingel funktioniert nicht</i> <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt; <i>etwas verschmutzt</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Lichtstrom; <i>Anmerkung: tlw. wurden die Leitungen erneuert</i>
WC	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzoberlichte; <i>mit Plastik zugestopft</i> <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt; <i>Abdeckungen fehlen; Anmerkung: die Rückwand wurde lt. Auskunft der Mieterin versetzt</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper; <i>defekt</i> <u>Ausstattung:</u> Stand-WC mit Oberputzspülkasten, Lichtstrom
Bad	<u>Türen:</u> Holzglasfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> Holzkastenfenster (Gang), statische Entlüftung <u>Böden:</u> Fliesen; <i>Anmerkung: Fliesen wurden samt Abfluss erneuert</i> <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Waschbecken, Bidet, Dusche, Badewanne, Gastherme, Lichtstrom

Kriterium	Erfüllungsgrad
Küche	<u>Türen:</u> Holzglasfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Korkfliesen; <i>komplett abgenutzt</i> <u>Wände:</u> Fliesenspiegel, gemalt; <i>Rissbildungen</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Vorraum 2	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge mit Ober- und Seitenlichte, Metallverstrebung <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> PVC/Linol <u>Wände:</u> tapeziert, gemalt <u>Decke:</u> gemalt; <i>Rissbildung</i> <u>Heizung:</u> Heizkörper; <i>defekt</i> <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Schlafzimmer	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fischgrätparkett; <i>abgenutzt</i> <u>Wände/Decke:</u> gemalt; <i>Rissbildung</i> <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Esszimmer	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster; <i>Feuchteschäden, Abplatzungen</i> <u>Böden:</u> Fischgrätparkett; <i>erneuert</i> <u>Wände/Decke:</u> gemalt; <i>Rissbildung</i> <u>Heizung:</u> (Rippen-)Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Schlafzimmer	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzglasfüllungstür in Holzzarge, Tapeten-tür; <i>Lackschäden</i> <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Tafelparkett; <i>tlw. (extrem) kaputt</i> <u>Wände/Decke:</u> tapeziert <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Wohnzimmer	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzglasfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Zimmer	<u>Türen:</u> (doppelflügelige) Holzglasfüllungstüren in Holzzargen <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster; Fenster sind verzogen, nicht verschließ-bar <u>Böden:</u> Fischgrätparkett; <i>erneuert</i> <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt; <i>alte Feuchteschäden</i> <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem gebrauchten, mäßigen-durchschnittlichen Erhaltungszustand, ist abgewohnt und sind die Oberflächen tlw. verschmutzt. Die Wohnung ist tlw. mit übermäßig Hausrat uam verstellt. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) ist großteils veraltet (Sicherungskasten wurde erneuert) und entspricht nicht mehr den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen. *Lt. Auskunft der Mieterin gab es in der Wohnung zum Zeitpunkt der Anmietung kein Wasser, kein WC und keine Küche (Substandardwohnung).*

2.6.10. BLNR 37 - W 2/16, K.Abt. 16 (unbefristet vermietet)

Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im 2. Stock und ist sowohl hof- als auch straßenseitig (Skodagasse) ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden, jedoch nicht für die ggst. Wohnung benutzbar.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration

Die ggst. Wohnung W 2/16, K.Abt. 16 verfügt sowohl lt. Nutzwertgutachten als auch Bestandsplan über eine Wohnnutzfläche von 82,95 m². Zusätzlich gibt es noch ein Kellerabteil mit einer Fläche von 4,25 m² (WE-Zubehör). Die Wohn-/ Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf:

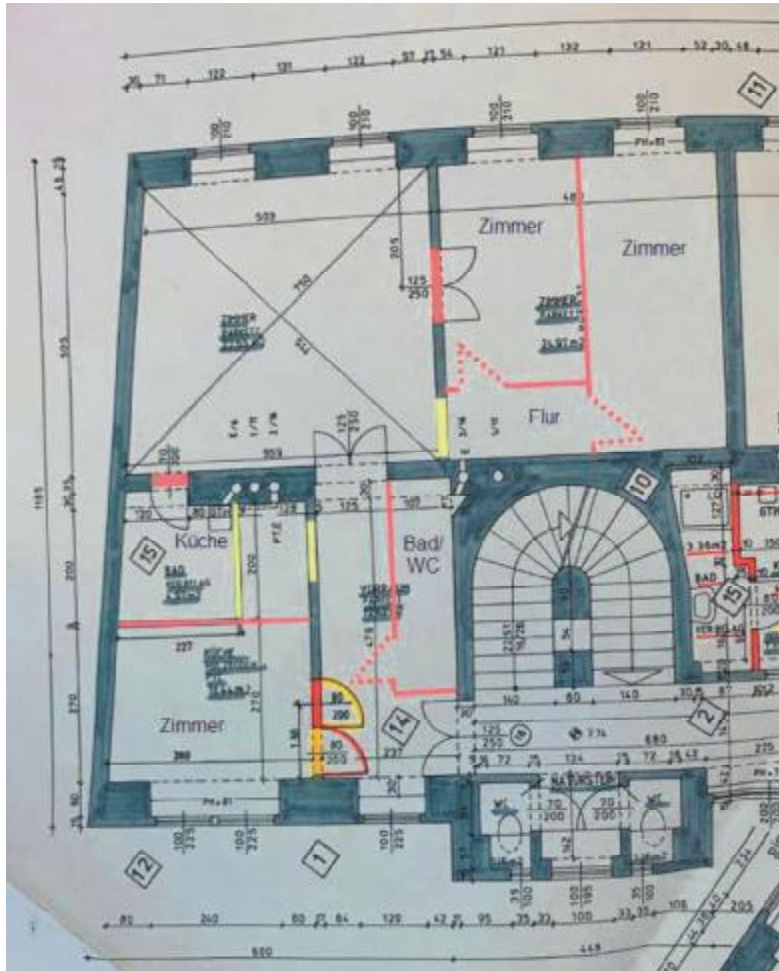
Geschoß	Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
2. Stock	Vorraum	12,42 m²	1,00	12,42 m²
	Küche	13,44 m²	1,00	13,44 m²
	Zimmer	27,55 m²	1,00	27,55 m²
	Bad/WC	4,57 m²	1,00	4,57 m²
	Zimmer	24,97 m²	1,00	24,97 m²
Wohnnutzfläche W 2/16		82,95 m²	1,00	82,95 m²
Kellergeschoß	Kellerabteil 16	4,25 m²	0,15	0,64 m²
gewichtete Fläche				83,59 m²

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Anmerkung: Die Fläche des Kellerabteils wird für die weitere Bewertung mit einem Faktor von 0,15 gewichtet.

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss W 2/16 (Einreichplan August 1995 – mit Ergänzungen des gef. SV)

Anmerkung: Lt. Auskunft des Mieters wurde die Raumaufteilung der Wohnung geändert. Im Vorraum wurde ein Bad/WC eingebaut, das ehemalige Bad wurde bis zum Vorraum vergrößert und befindet sich dort jetzt die Küche. Im 2. Zimmer wurden ein Gang/Flur und 2 Kinderzimmer eingebaut.

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge, Zusatzschloss, Kamera <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster <u>Böden:</u> Fliesen in Holzoptik <u>Wände:</u> gemalt, gefliest <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Sicherungs- und Zählerkasten, Lichtstrom

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Schlafzimmer	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Metallzarge <u>Fenster:</u> Kunstoberlichte mit Isolierglas (Küche) <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Bad	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator, Kunststoffoberlichte mit Isolierglas (Vorraum) <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest <u>Decke:</u> gemalt, tlw. abgehängt, mit Deckenspots <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Walk-in-Shower mit Regendusche, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartastenfunktion, Lichtstrom
Küche	<u>Türen:</u> Metallzarge ohne Türblatt <u>Fenster/Entlüftung:</u> Kunststoffoberlichte mit Isolierglas (Schlafzimmer) <u>Böden:</u> Fliesen in Holzoptik <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> abgehängt, gemalt, mit Deckenspots <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken, Geschirrspülanschluss, Gastherme, Lichtstrom
Wohnzimmer	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Metallzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gemalt, Wandverbau <u>Decke:</u> abgehängt, gemalt, mit Deckenspots <u>Heizung:</u> Heizkörper, Thermostat <u>Ausstattung:</u> Telekomanschluss, Lichtstrom
Flur	<u>Türen:</u> offen <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Kinderzimmer 1 und 2	<u>Türen:</u> Holzfüllungstüren in Metallzargen <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> abgehängt, gemalt, mit Deckenspots <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem guten, tlw. neuwertigen Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen. *Die Wohnung wurde seitens des Mieters saniert.*

2.6.11.BLNR 38 - W 3/17, K.Abt. 17 (bestandfrei)

Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im 3. Stock und ist straßenseitig (Skodagasse), auf den Lichthof und den Hausgang ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden und für die ggst. Wohnung benützbar.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

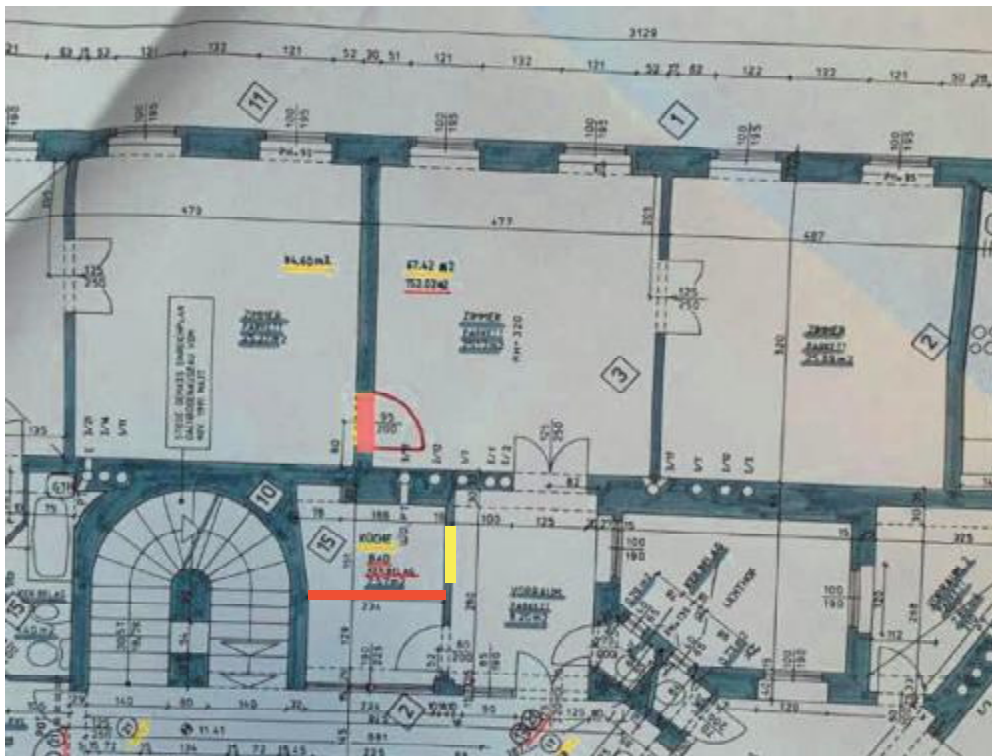
Größe & Konfiguration

Die ggst. Wohnung W 3/17, K.Abt. 17 verfügt sowohl lt. Nutzwertgutachten als auch Bestandsplan über eine Wohnnutzfläche von 67,42 m². Zusätzlich gibt es noch ein Kellerabteil mit einer Fläche von 4,25 m² (WE-Zubehör). Die Wohn-/ Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
3. Stock	Vorraum	8,20 m²	1,00	8,20 m²
	WC	0,79 m²	1,00	0,79 m²
	Küche	7,57 m²	1,00	7,57 m²
	Zimmer	25,17 m²	1,00	25,17 m²
	Zimmer	25,69 m²	1,00	25,69 m²
Wohnnutzfläche W 3/17		67,42 m²	1,00	67,42 m²
Kellergeschoß	Kellerabteil 17	4,25 m²	0,15	0,64 m²
gewichtete Fläche				68,06 m²

Anmerkung: Die Fläche des Kellerabteils wird für die weitere Bewertung mit einem Faktor von 0,15 gewichtet.

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Im hinteren Bereich der Küche wurde ein Bad eingebaut. Hierdurch ergibt sich auch eine Abweichung zum Nutzwertgutachten (wohnungseigentumsrechtlichen Konsens). Ggf. wurde auch die vordere Wand von Küche/Bad etwas versetzt. Der Durchgang zum 3. straßenseitigen Zimmer wurde verschlossen.

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge, Sicherheitstür, Spion <u>Fenster:</u> Holzverbundfenster mit Vergitterung (Gang) <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Gastherme, Sicherungs- und Zählerkasten, Lichtstrom
Gangküche	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> Holzverbundfenster mit Vergitterung (Gang), Entlüftung (Ventilator?) <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Wasseranschlüsse, Entlüftung, Lichtstrom

Bad	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Handtuchtrockner <u>Ausstattung:</u> Waschbecken, Eckdusche (ohne Duschwand), Ventilator, Waschmaschinenanschluss, Lichtstrom
WC	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> Holzverbundfenster <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Stand-WC mit Oberputzspülkasten, Lichtstrom
Zimmer	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holz(glas)füllungstüren in Holzzargen <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt, Stuckrosette <u>Heizung:</u> Heizkörper, Meller-Ofen <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Zimmer	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster; <i>tlw. undicht, Abplatzungen ersichtlich</i> <u>Böden:</u> Fischgrätparkett; <i>Fugenbildung</i> <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt, Stuckrosette <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem ordentlichen-sehr guten Erhaltungszustand, tlw. leichte Schäden an den Oberflächenmaterialien ersichtlich. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht mehr oder minder den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen.

2.6.12. BLNR 39 - W 3/19, K.Abt. 19 (bestandfrei)

Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im 3. Stock und ist straßenseitig (Daungasse) und auf den Hausgang ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden und für die ggst. Wohnung benützbar.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

Größe & Konfiguration

Die ggst. Wohnung W 3/19, K.Abt. 19 verfügt sowohl lt. Nutzwertgutachten als auch Bestandsplan über eine Wohnnutzfläche von 41,86 m². Zusätzlich gibt es noch ein Kellerabteil mit einer Fläche von 4,25 m² (WE-Zubehör). Die Wohn-/ Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
3. Stock	Vorraum mit Küche	6,63 m ²	1,00	6,63 m ²
	Zimmer	23,50 m ²	1,00	23,50 m ²
	Zimmer	11,73 m ²	1,00	11,73 m ²
Wohnnutzfläche W 3/19		41,86 m ²	1,00	41,86 m ²
Kellergeschoß	Kellerabteil 19	4,25 m ²	0,15	0,64 m ²
gewichtete Fläche				42,50 m ²

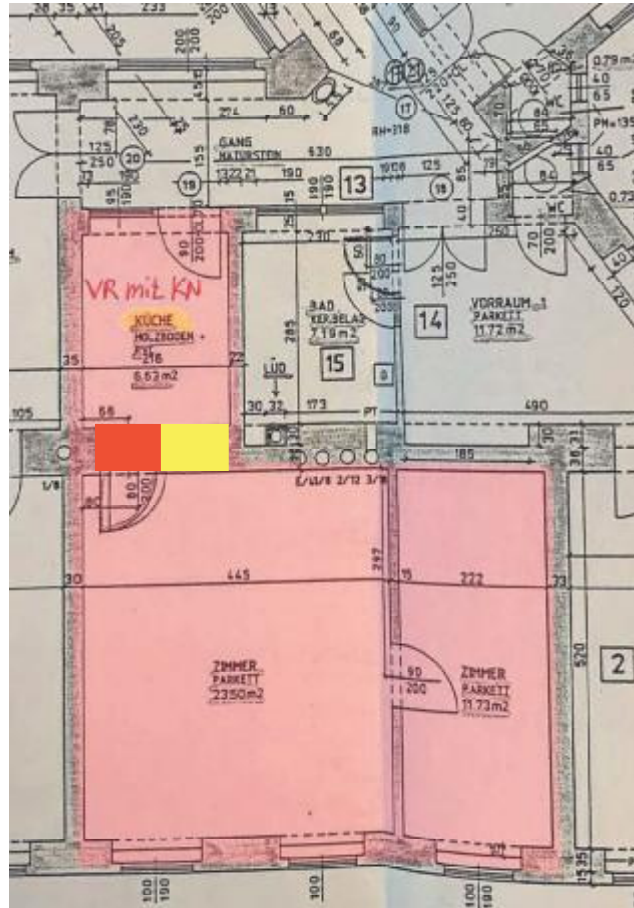
Anmerkung: Die Fläche des Kellerabteils wird für die weitere Bewertung mit einem Faktor von 0,15 gewichtet.

Lt. Nutzwertgutachten verfügt die ggst. Wohnung über ein Gang-WC. Prinzipiell gab/gibt es zwei Gang-WCs je Stockwerk (im Bereich des Stiegenaufgangs). Diese stellen jedoch Allgemeinteile dar und stehen im gemeinschaftlichen Eigentum. Etwaige Benützungsregelungen sind dem gef. SV nicht bekannt.

Dzt weicht der IST-Zustand vom baurechtlichen Konsens ab. Es gibt abweichende Raumwidmungen, Türdurchbruch (offensichtlich alt) durch tragende Mauer weicht allerdings vom letztgültigen

Konsens ab. Auslass für Außenwandtherme/Entlüftung im Bereich der Fassade (Allgemeinteil) → Im ggst. Fall wird hier ein Rückbau berücksichtigt.

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss W 3/19 (Einreichplan Juli 2004)

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum mit KN	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzverbundfenster mit Vergitterung (Gang); <i>Glasbruch</i> <u>Böden:</u> Fliesen, Estrich; <i>unfertig</i> <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Anschlüsse/Heizrohre vorhanden, Gastherme <u>Ausstattung:</u> Wasseranschlüsse für Dusche, Waschbecken vorhanden, Gegensprechanlage, Sicherungs- und Zählerkasten, Gasanschluss, Lichtstrom
Zimmer	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster; <i>leichte Abplatzungen ersichtlich</i> <u>Böden:</u> Stabparkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Anschlüsse für Küche, Telefonanschluss, Lichtstrom

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kriterium	Erfüllungsgrad
Zimmer	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Stabparkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in, tlw. noch unfertigen bzw. sanierten Erhaltungszustand (beide Zimmer bis auf die Fenster). Im Vorraum/Küche fehlt der Bodenbelag. Die gesamte Sanitär-/Küchenausstattung fehlt (es ist kein Bad/WC vorhanden). Die Ausstattung (Technik/Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht insgesamt nicht den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen.

2.6.13. BLNR 40 - W 3/21, K.Abt. 5 (bestandfrei)

Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im 3. Stock und ist sowohl hof- als auch straßenseitig (Skodagasse) ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden und für die ggst. Wohnung benutzbar.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

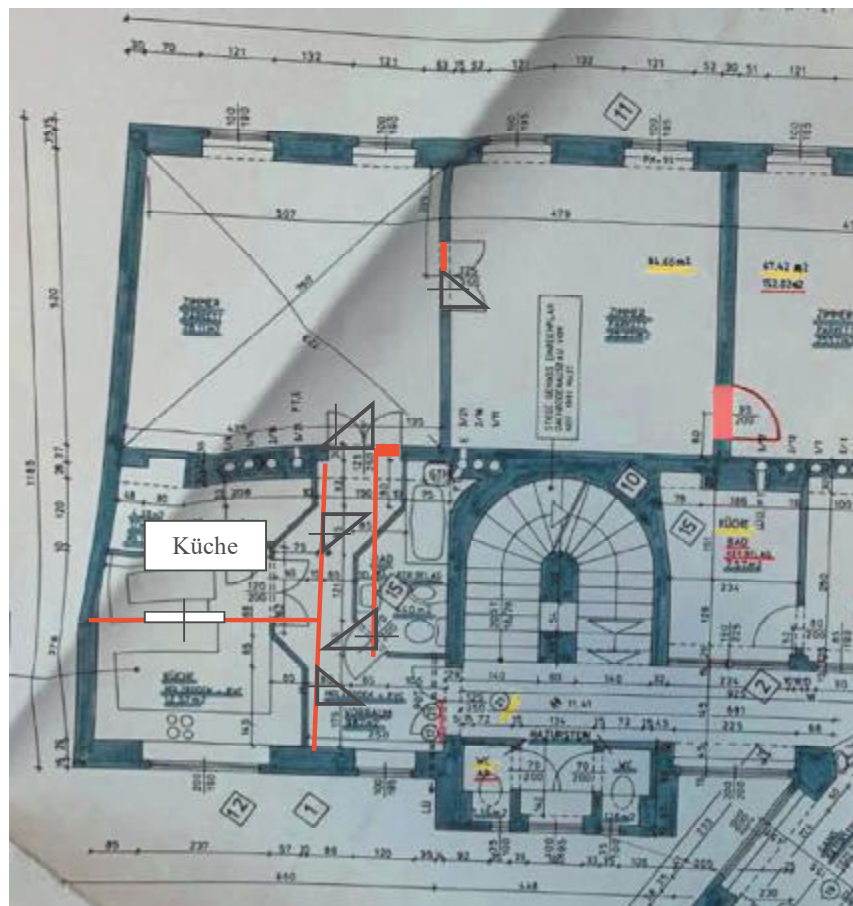
Größe & Konfiguration

Die ggst. Wohnung W 3/21, K.Abt. 5 verfügt sowohl lt. Nutzwertgutachten als auch Bestandsplan über eine Wohnnutzfläche von 84,60 m². Zusätzlich gibt es noch ein Kellerabteil mit einer Fläche von 6,46 m² (WE-Zubehör). Die Wohn-/ Nutzfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
3. Stock	Vorraum	9,87 m ²	1,00	9,87 m ²
	Bad/WC	4,40 m ²	1,00	4,40 m ²
	Küche	12,57 m ²	1,00	12,57 m ²
	Schrankraum	4,38 m ²	1,00	4,38 m ²
	Zimmer	28,11 m ²	1,00	28,11 m ²
	Zimmer	25,27 m ²	1,00	25,27 m ²
Wohnnutzfläche W 3/21		84,60 m ²	1,00	84,60 m ²
Kellergeschoß	Kellerabteil 5	6,46 m ²	0,15	0,97 m ²
gewichtete Fläche				85,57 m ²

Anmerkung: Die Fläche des Kellerabteils wird für die weitere Bewertung mit einem Faktor von 0,15 gewichtet.

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss W 3/21 (Einreichplan August 1995)

Die innere Raumeinteilung und die Raumwidmungen wurden im Rahmen offensichtlich erfolgreicher Sanierungsmaßnahmen abgeändert. Hierzu befinden sich keine Unterlagen im Bauakt

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge, Sicherheitstür, Spion; <i>leichte Schäden ersichtlich</i> <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster, Taubenschutz <u>Böden:</u> Fischgrätarkett <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Zählerkasten, Gasanschluss, Lichtstrom; <i>Gegensprechanlage ist aus der Verankerung gerissen</i>
Zimmer	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster, Taubenschutz <u>Böden:</u> Fischgrätarkett; <i>Abschlussleiste im Türbereich fehlt</i> <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Bad und WC	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> statische Entlüftung <u>Böden:</u> Fliesen (alt); Niveau mit Parkettboden passt nicht/Stufe <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Handtuchtrockner, Gastherme <u>Ausstattung:</u> Waschbecken, Badewanne mit Spritzschutz, Hänge-WC mit Oberputzpülkasten, Lichtstrom
Küche	<u>Türen:</u> Metallzarge ohne Türblatt <u>Fenster/Entlüftung:</u> Kunststoffisolierglasschiebefenster (Richtung Zimmer); nicht ins Freie! <u>Böden:</u> Fliesen (alt), Niveau mit Parkettboden passt nicht/Stufe <u>Wände/Decke:</u> gemalt; <i>Mauerschäden ersichtlich</i> <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Küchenzeile (Spüle, Backrohr, Cerankochfeld - AEG, Geschirrspüler - Miele, Dunstabzug), Geschirrspülanschluss, Lichtstrom
Zimmer	<u>Türen:</u> Holzfüllungstüren in Holzzargen <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster; <i>leichte Abplatzungen/Feuchteschäden ersichtlich</i> <u>Böden:</u> Fischgrätarkett <u>Wände:</u> gemalt, mit leichten Gliederungen <u>Decke:</u> gemalt, Stuckrosette <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Telefon- und Telekomanschluss, Lichtstrom
Zimmer	<u>Türen:</u> Holzfüllungstüren in Holzzargen <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fischgrätarkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt, Stuckrosette <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt (bis auf Bad & Küche; jeweils ordentlich-gut) in einem sehr guten-sanierten Erhaltungszustand. An den Fenstern (noch nicht saniert) und an der Eingangstür sind tlw. leichte Schäden ersichtlich. In der Küche gibt es hinter dem Einbauschrank einen Schaden an der Wand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) ist durchschnittlich-gut und entspricht mehr oder minder den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen.

2.7. Bestandsituation**2.7.1. Lager EG/3, K.Abt. 13**

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Tür Nr. 3 im Hause 1080 Wien, Skodagasse 24, bestehend aus 3 Magazinräumlichkeiten und 1 WC
Mietzweck	Magazin, Lager; kein Kellerabteil mitvermietet
Kategorie	-
Mietbeginn:	01.03.2003
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer vierteljährlichen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.
Nutzfläche	86,91 m ²
Mietzins:	Lt. Mietvertrag € 369,- netto <i>Mietzins aktuell: € 605,92 netto</i>
Wertsicherung:	gem. VPI 2000; Ausgangsbasis Indexzahl März 2003; Schwankungen bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt
Untervermietung:	Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist außerhalb des Anwendungsbereiches des 91 2a MRG nicht gestattet.
Kaution:	k.A.

2.7.2. Wohnung W EG/3A, K.Abt. 3

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Wohnung Top 3A im Hause 1080 Wien, Skodagasse 24, bestehend aus 1 Zimmer, 1 Kabinett, Küche und 1 WC; kein Kellerabteil mitvermietet
Mietzweck	ausschließlich zu Wohnzwecken
Kategorie	C
Mietbeginn:	01.02.1991
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats gerichtlich aufgekündigt werden. <i>Anm. des SV: das widerspricht den Bestimmungen des MRG</i>
Wohnnutzfläche	Lt. Mietvertrag: 42,08 m ² ; lt. Zinsliste: 41,42 m ²
Mietzins:	Lt. Mietvertrag ATS 563,88 netto <i>Mietzins aktuell: € 92,89 netto</i>

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Wertsicherung:	gem. VPI 1986, Ausgangsbasis Indexzahl 07/1988, Veränderungen bis ausschließlich 10 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt
Untervermietung:	Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters, das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.
Kaution:	-

2.7.3. Wohnung W EG/4+5, K.Abt. 4

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Wohnung Top 4+5 im Hause 1080 Wien, Skodagasse 24, bestehend aus 2 Zimmern, 2 Kabinetten und Küche, kein Kellerabteil mitvermietet
Mietzweck	ausschließlich zu Wohnzwecken
Kategorie	lt. Mietvertrag Kat D
Mietbeginn:	15.06.1991
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	Das Mietverhältnis kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats gerichtlich aufgekündigt werden. <i>Anm. des SV: das widerspricht den Bestimmungen des MRG</i>
Wohnnutzfläche	lt. Mietvertrag: 73,67 m ² ; lt. Zinsliste: 73,58 m ²
Mietzins:	Lt. Mietvertrag ATS 493,60 netto <i>Mietzins aktuell: € 110,56 netto</i>
Wertsicherung:	gem. VPI 1986; Ausgangsbasis Indexzahl 07/1988; Schwankungen bis ausschließlich 10 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt
Untervermietung:	Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters, das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.
Kaution:	-

2.7.4. Wohnung W 1/7, K.Abt. 7

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Wohnung W 1/7 im Hause 1080 Wien, Skodagasse 24, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Vorraum, Bad und WC
Mietzweck	ausschließlich zu Wohnzwecken
Kategorie	keine Angabe
Mietbeginn:	01.08.2006
Mietdauer:	unbefristet

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kündigung	Das Mietverhältnis kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats aufgekündigt werden. <i>Anm. des SV: das widerspricht den Bestimmungen des MRG</i>
Wohnnutzfläche	lt. Mietvertrag: 66,29 m ² ; lt. Zinsliste: 66,29 m ²
Mietzins:	Lt. Mietvertrag ATS 482,86 netto <i>Mietzins aktuell: € 689,84 netto</i>
Wertsicherung:	gem. §§ 5 und 6 RichtWG; Ausgangsbasis ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert
Untervermietung:	Die Untervermietung oder sonstige Weitergabe des Mietgegenstandes an natürliche oder juristische Personen ist dem Mieter untersagt.
Kaution:	€ 2.040,-

2.7.5. Wohnung W 1/10, K.Abt. 10

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Wohnung Top 10 im Hause 1080 Wien, Skodagasse 24, bestehend aus 1 Zimmer und 1 Kabinett, kein Kellerabteil mitvermietet
Mietzweck	ausschließlich zu Wohnzwecken
Kategorie	lt. Mietvertrag Kat D
Mietbeginn:	18.05.1995
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	Das Mietverhältnis kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats gerichtlich aufgekündigt werden. <i>Anm. des SV: das widerspricht den Bestimmungen des MRG</i>
Wohnnutzfläche	lt. Mietvertrag: 58,16 m ² ; lt. Zinsliste: 56,92 m ²
Mietzins:	Lt. Mietvertrag: - <i>Mietzins aktuell: € 67,37 netto</i>
Wertsicherung:	-
Untervermietung:	-
Kaution:	-

Anmerkung: lt. Auskunft des Mieters verfügt dieser lediglich über die Seite 1 des Mietvertrages und die Hausordnung. Auch noch mehrmaligem Nachfragen wurde dem gef. SV nicht der gesamte Mietvertrag zur Verfügung gestellt.

2.7.6. Wohnung W 2/13+14, K.Abt. 14

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Wohnung Top 13+14 im Hause 1080 Wien, Skodagasse 24, bestehend aus 2 Vorzimmern, 1 Küche, 5 Zimmer und 1 WC
Mietzweck	ausschließlich zu Wohnzwecken
Kategorie	k. A.
Mietbeginn:	01.09.1958
Mietdauer:	unbefristet

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kündigung	Das Mietverhältnis kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer gesetzlichen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats gerichtlich aufgekündigt werden. <i>Anm. des SV: das widerspricht den Bestimmungen des MRG</i>
Wohnnutzfläche	lt. Mietvertrag: k. A.; lt. Zinsliste: 166,45 m ²
Mietzins:	Lt. Mietvertrag: Jahresfriedenszins iHv. 2.072 Kronen <i>Mietzins aktuell: € 186,42 netto</i>
Wertsicherung:	-
Untervermietung:	Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erlaubt.
Kautions:	-

2.7.7. Wohnung W 2/16, K.Abt. 16

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Wohnung Top 16 im Hause 1080 Wien, Skodagasse 24, bestehend aus 1 Vorzimmer, 1 Küche und 2 Zimmern
Mietzweck	ausschließlich zu Wohnzwecken
Kategorie	D
Mietbeginn:	20.09.1996
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	Das Mietverhältnis kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats gerichtlich aufgekündigt werden. <i>Anm. des SV: das widerspricht den Bestimmungen des MRG</i>
Wohnnutzfläche	lt. Mietvertrag: 84,42 m ² ; lt. Zinsliste: 82,95 m ²
Mietzins:	Lt. Mietvertrag: ATS 692,24 netto <i>Mietzins aktuell: € 92,92 netto</i>
Wertsicherung:	gem. § 16 Abs. 6 MRG
Untervermietung:	Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung ist nicht gestattet.
Kautions:	-

2.8. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage

Gem. Zinsliste vom September 2024 betragen für die ggst. WE-Objekte die Betriebskosten p.m. € 1.691,20 und die Liftbetriebskosten € 96,94. Die Betriebskosten liegen mit € 1,80/m² (ohne Lift-BK) bzw. € 2,30/m² (inkl. Lift-BK) in einer marktüblichen Bandbreite. Die Reparaturrücklage ist mit € 1,-/m² dotiert.

Top	Fläche	BK p.m.	Lift BK pm.	BK gesamt	BK/m ²
W EG/1	42,39 m ²	€ 76,30		€ 76,30	€ 1,80 /m ²
W EG/2	46,71 m ²	€ 84,08		€ 84,08	€ 1,80 /m ²
Lager EG/3	86,91 m ²	€ 156,44		€ 156,44	€ 1,80 /m ²
W EG/3A	41,42 m ²	€ 74,56		€ 74,56	€ 1,80 /m ²
W EG/4+5	73,58 m ²	€ 132,44		€ 132,44	€ 1,80 /m ²
W 1/7	66,29 m ²	€ 119,32	€ 33,15	€ 152,47	€ 2,30 /m ²
W 1/10	56,92 m ²	€ 102,64		€ 102,64	€ 1,80 /m ²
W 1/11	81,95 m ²	€ 147,51		€ 147,51	€ 1,80 /m ²
W 2/13+14	166,45 m ²	€ 299,61		€ 299,61	€ 1,80 /m ²
W 2/16	82,95 m ²	€ 149,31		€ 149,31	€ 1,80 /m ²
W 3/17	67,42 m ²	€ 121,36	€ 33,71	€ 155,07	€ 2,30 /m ²
W 3/19	41,86 m ²	€ 75,35	€ 20,93	€ 96,28	€ 2,30 /m ²
W 3/21	84,60 m ²	€ 152,28	€ 42,30	€ 194,58	€ 2,30 /m ²
Gesamt	939,45 m ²	€ 1 691,20	€ 96,94	€ 1 821,29	€ 1,94 /m ²

Lt. Auskunft der HV sind aktuell keine offenen Forderungen ausständig.

Stand der Reparaturrücklage

Lt. Auskunft der HV beträgt der Rücklagenstand per 31.12.2023 rd. € 102.900,- (Rücklage allgemein) und € 8.500,- (Rücklage Aufzug).

Investitionen/Sanierungsarbeiten

Lt. Auskunft der HV wurde die defekte Steigstrangabspernung der Gasleitung saniert. Derzeit sind keine größeren Instandhaltungsarbeiten geplant bzw. beschlossen worden

Ein außerbüchliches Sanierungsdarlehen ist lt. Auskunft der HV nicht vorhanden

Hausbesorgerwohnung

Bei der Wohnung W EG/6 handelt es sich um die Hausbesorgerwohnung. Lt. Auskunft der HV ist diese jedoch leerstehend. Nähere Auskünfte hierzu wurden nicht erteilt.

3. METHODIK

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert wird gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wie folgt definiert

§ 2 Abs 2 LBG

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

§ 2 Abs 3 LBG

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

Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im ggst. Fall handelt es sich um 12 Wohnungen und ein Lager im Wohnungseigentum. Von den Wohnungen sind 6 unbefristet vermietet sind und 6 sind bestandfrei. Das Lager ist ebenfalls unbefristet vermietet.

Zumal aus Sicht eines präsumtiven Erstehers daher Renditeüberlegungen und die aus der Vermietung der Bestandobjekte erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen und das Ertragswertverfahren dem herrschenden Stand der Lehre bei der Bewertung von Ertragsobjekten entspricht, wird generell für die **unbefristet vermieteten Bestandobjekte** das Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG zur Berechnung des Verkehrswertes einer vermieteten Liegenschaft zur Anwendung gebracht.

Die **bestandfreien bzw. leerstehenden Wohnungen** sprechen prinzipiell sowohl Eigennutzer als auch Anleger ansprechen. Beim Erwerb von bestandfreien Eigentumswohnungen werden von Eigennutzern in der Regel aber höhere Kaufpreise erzielt als von Anlegern. Unter dem Gesichtspunkt des „best use“ ist daher bei der Bewertung der Eigennutzer in den Vordergrund zu stellen.

Da aus Sicht eines Eigennutzers weniger Renditeüberlegungen, sondern die Nutzung zu Wohnzwecken im Vordergrund stehen und die Wiederbeschaffungskosten gleichwertiger Wohnungen für einen potentiellen Käufer von vorrangiger Bedeutung sind, ist für die Ermittlung des Verkehrswertes das **Sachwertverfahren** in Anwendung zu bringen.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Sachwert zum Zeitpunkt der Bewertung, ausgehend von den Wiederbeschaffungskosten gleichwertiger Wohnungen samt anteiligem Grund und Boden, ermittelt.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis des **Vergleichswertverfahrens** gem. § 4 LBG und unter Zuhilfenahme nach Art, Lage und Beschaffenheit geeigneter Vergleichsobjekte.

3.2. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG)

Generelles

„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“ Quelle: Ö-NORM B 1802-1

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist, soweit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, unter Anderem nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR. bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKÖ. Die Berechnung erfolgt (tageweise) interpoliert. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen des, dem Immobilien-Preisspiegel zugrunde liegenden, Preisniveaus jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert. Hinsichtlich der Stichtagsanpassung der Grundkostenanteile werden ergänzende auch noch die Entwicklungen des Baupreisindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau berücksichtigt. *Im ggst. Fall erfolgt die Stichtagsanpassung auf Basis des Immobilien-Preisspiegels.*

sonstige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	Note
Sehr Gut	1,0
Sehr Gut - Gut	1,5
Gut	2,0
Gut - Durchschnittlich	2,5
Durchschnittlich	3,0
Durchschnittlich - Schlecht	3,5
Schlecht	4,0
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5
Sehr Schlecht	5,0

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung										
		10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
	Note	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
	Beurteilung	Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
5,00%	2,0	Gut	5,00%	2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	17,50%	15,00%	12,50%	10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Ausreißerprüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

3.3. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird gemäß folgendem Schema vorgegangen:

Ertragswertverfahren
Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten
= Liegenschaftsreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Reinertrag der baulichen Anlagen
x Vervielfältiger **
= Ertragswert der baulichen Anlagen
+ Bodenwert
= Ertragswert der Liegenschaft

$$** V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad q = 1 + p$$

V Vervielfältiger; p Kapitalisierungszinssatz; n Restnutzungsdauer in Jahren

Rohrertrag

Sofern der Bewertungsgegenstand zum Stichtag noch längerfristig in Bestand gegeben ist, sind im Rahmen der Bewertung die tatsächlich erzielten Einnahmen auf ihre Marktangemessenheit zu prüfen und als Rohertrag in Ansatz zu bringen. Ist der Bewertungsgegenstand bestandfrei oder wird er kurzfristig freigemacht (zB befristeter Mietvertrag mit kurzer Restlaufzeit, Kündigung absehbar), ist im Rahmen der Ertragswertermittlung ein (allenfalls fiktiv) nachhaltig erzielter Nettohauptmietzins anzusetzen.

Sowohl die Marktgängigkeit eines tatsächlich erzielten Bestandzinses als auch die Nachhaltigkeit eines anzusetzenden Nettohauptmietzinses werden im Wege einer Marktanalyse – d.h. durch Erhebung und Analyse von vergleichbaren durchgeführten Transaktionen und/oder von vergleichbaren Angeboten – aus dem, zum Stichtag vorherrschenden Preisniveau abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die, im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Bewertungsgegenstandes entstehenden, nicht auf die Bestandnehmer überwälzbaren Kosten anzusetzen. Im gegenständlichen Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Mietausfallswagnis

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Unter dem Mietausfallswagnis werden uneinbringliche Rückstände sowie die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung aber auch die Leerstandskosten subsumiert. Da die exakte Höhe dieser Kosten im Vorhinein in der Regel nicht bekannt ist, werden diese als Wagnis, in Prozent des Rohertrages in Abzug gebracht. Die Höhe orientiert sich primär an der Lage, der Nutzung sowie der Nutzbarkeit (Drittverwendungsfähigkeit) des Bewertungsgegenstandes.

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

Wohnobjekt	2,0 % bis 4,0 %
Büros und Geschäftslokale	3,0 % bis 5,0 %
Gewerblich genutzte Objekte	5,0 % bis 10,0 %

Die dargestellten Bandbreiten stellen durchschnittliche Erfahrungswerte dar. Der individuell gewählte Ansatz kann aufgrund der jeweiligen Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes sowie der Höhe des erzielten/angesetzten Ertrages von den dargestellten Bandbreiten abweichen.

Instandhaltungskosten

Für die Beseitigung von baulichen Schäden sowie Schäden aus Witterung, Alterung und Abnutzung werden Instandhaltungskosten, in einer der Bauweise, dem Alter und der Nutzung des Bauwerkes angemessenen Höhe in Abzug gebracht.

Verwaltungskosten

Die einem Vermieter verbleibenden und nicht auf die Mieter überwälzbaren Verwaltungskosten umfassen vor allem die Kosten der Jahresabrechnung, des Bilanzabschlusses usw.

Kapitalisierungszinssatz (= Liegenschaftszinssatz gem. ÖNORM B 1802-1)

Der Kapitalisierungszinssatz dient der Verzinsung der bewertungsmethodisch angesetzten (Rein-)Erträge und bildet das Risikoprofil des jeweiligen Bewertungsgegenstandes ab.

Der Hauptverband der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt, folgende Kapitalisierungszinssätze anzusetzen:

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2024

Festzuhalten ist, dass der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz ausschließlich ein Instrument der Liegenschaftsbewertung darstellt und für die Marktteilnehmer de facto nicht von Relevanz ist. Marktteilnehmer kalkulieren die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verbundenen Risiken und Potentiale in Form einer Ertragsrendite. Diese unterscheidet sich vom Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz insofern, als dass die Rendite folgende der Ertragswertmethode innewohnende Vorgehensweisen nur implizit berücksichtigt:

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- Trennung Grund & Boden/Baulichkeiten
- Explizierter Ansatz der Restnutzungsdauer der Baulichkeiten
- Expliziter Ansatz der Bewirtschaftungskosten

Insofern orientiert sich der Kapitalisierungs-/Liegenchaftszinssatz an der marktseitig erwarteten Rendite und leitet sich auch aus dieser retrograd ab.

Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab.

In der Bewertungsliteratur werden, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauern (Auszug) empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnungshäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblebschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

3.4. Sachwertverfahren (gem. § 6 LBG)

Generelles

Generell setzt sich der Sachwert einer Liegenschaft aus dem Bodenwert, dem Bauwert der Gebäude und Außenanlagen sowie dem Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zusammen. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

Herstellungskosten (Neubaukosten)
- Wertminderung wegen Baumängel und -schäden
- Wertminderung wegen Alters
- (gegebenenfalls) Zustandswertminderung (Heideck)
= Bauwert der baulichen Anlagen
+/- Besondere wertbeeinflussende Umstände (Baulichkeiten)
= Wert des Gebäudes
+ Bodenwert/-anteil
= Sachwert der Liegenschaft
+/- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
+/- Rechte/Lasten
+/- Marktanpassung
= Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes

Neubauwert

Der Neubauwert wird aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Flächeneinheit durch Vervielfachung ermittelt. Hierbei werden die, durch den Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs publizierten, Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude zugrunde gelegt.

Als Grundlagen werden die für das jeweilige Bundesland publizierten Werte herangezogen. Allfällige, individuelle Gegebenheiten (Qualität der Ausstattung, Größe des Baukörpers, etc. werden entsprechend berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden

Sofern Baumängel oder Bauschäden festgestellt oder bekannt gemacht werden, sind entsprechende Sanierungskosten in Ansatz zu bringen. Werden Sanierungskosten bekannt gemacht oder liegen individuelle Offerte zur Beseitigung der Mängel vor, werden diese auf Plausibilität geprüft gegebenenfalls der Bewertung zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Errichtungsjahr (real/fiktiv)

Das Errichtungsjahr wird auf Basis vorhandener Unterlagen, Informationen und Auskünfte erhoben und ergibt sich in der Regel aus der Bau- oder Benützungsbewilligung.

Werden Verbesserungen oder Modernisierungen am Bauwerk vorgenommen und präsentiert sich das Bauwerk in einem, gegenüber dem tatsächlichen Gebäudealter, jüngeren Zustand, kann bewertungsmethodisch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht werden. Hierzu wird gegebenenfalls ein fiktives Errichtungsjahr ermittelt.

Nutzungsdauer

Siehe die vorangehenden Ausführungen unter Pkt. 3.3.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die Alterswertminderung gibt die Wertminderung wieder, die durch das Altern sowie durch Abnutzung der Bausubstanz entsteht und wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

Für die Ermittlung stehen unterschiedliche Berechnungsmethoden zur Verfügung.

Lineare Wertminderung

Die lineare Wertminderung unterstellt einen gleichmäßigen, über die Gesamtnutzungsdauer verteilten Wertverlust.

Die Formel lautet:

$$\text{Wertminderung} = \frac{\text{Alter des Gebäudes}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Progressive Wertminderung (Ross)

Die Alterswertminderung nach Ross unterstellt einen progressiven Verlauf der Wertminderung, wobei die Wertminderung am Anfang der Nutzungsdauer vergleichsweise gering ist und mit zunehmendem Alter stärker wird.

Die Formel lautet:

$$W = \frac{1}{2} \times \left(\frac{A^2}{\text{GND}^2} + \frac{A}{\text{GND}} \right)$$

W = Wertminderung
A = Alter des Gebäudes
GND = Gesamtnutzungsdauer

Zustandswertminderung nach Heideck

Die Zustandswertminderung nach Heideck gibt die, über die übliche Alterswertminderung hinausgehende Abnutzung der Substanz wieder. Hierbei werden die Baulichkeiten im Hinblick auf den Zustand benotet.

Zustandsnote	Bezeichnung HEIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$\text{ZWM} = \frac{(ZN-1) \times \frac{\pi}{4} - \sin \left[\left((ZN-1) \times \frac{\pi}{4} \right) \right]}{\pi}$$

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Sofern wertmaßgebliche Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes, des Bauwertes, der Alterswertminderung, oder bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden berücksichtigt wurden, sind diese als besondere wertbeeinflussende Umstände in Ansatz zu bringen.

Zu derartigen Umständen zählen beispielsweise:

- Verlorener Bauaufwand
Ein, der Bewertung methodisch zu unterstellende/präsumtive Käufer würde gegebenenfalls die Baulichkeiten, in Abweichung zu dem bewertungsrelevanten Bestand, nach seinen (geschmacklichen) Vorstellungen und nutzungstechnischen Anforderungen errichten. Insofern kann unter Umständen ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen marktseitig nicht in voller Höhe abgegolten

werden und dadurch „verloren“ gehen. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete und exklusiv ausgestattete Objekte zu.

- **Unorganischer Aufbau (ungünstiger Grundriss)**
Insbesondere durch Einbeziehung historischer Bausubstanz und/oder Erweiterung der Baulichkeiten in mehreren Ausbaustufen, aber auch durch mangelnde/fehlerhafte Planung können unter Umständen ungünstige, die Funktionalität beeinträchtigende oder nicht zeitgemäße Grundrisslösungen entstehen.
- **Ungünstige Lageverhältnisse**
Grundsätzlich wirkt sich die Lage auf den Bodenwert der Liegenschaft aus. Fallweise kann darüber hinaus eine Diskrepanz zwischen der Qualität der Lage und Art, Umfang sowie Qualität der Baulichkeiten entstehen (z.B. luxuriös ausgestattetes Objekt in der Nähe eines Industriegebietes).
- **Denkmalschutz**
Die Unterschutzstellung eines Gebäudes ist unter Umständen mit Einschränkungen der Nutzung und (insb.) der Umgestaltung verbunden. Gegebenenfalls kann eine Unterschutzstellung vom Markt, trotz allfälliger Einschränkungen als positiv beurteilt werden (z.B. bei Luxusimmobilien) und sich werterhöhen auswirken.

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung

4.1.1. Liegenschaft und Gebäude allgemein

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft befindet sich im 8. Bezirk. Gute Erreichbarkeit mittels öffentlicher Verkehrsmittel und Individualverkehrs. Die Parkplatzsituation ist in der direkten Umgebung sehr angespannt, allerdings befinden sich in nächster/fußläufiger Entfernung diverse Parkgaragen. Tlw. überdurchschnittliche Lärmbelästigung durch Straßenverkehrslärmimmissionen. Die Lage der Liegenschaft für Wohn- und Geschäftszwecke kann innerhalb des Bezirks als gut bezeichnet werden.
Größe/Konfiguration der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft EZ 667 bestehend aus dem GST 21, ist in leichter Hanglage gelegen, polygonal konfiguriert und weist gem. Grundbuch eine Fläche von 558 m ² auf. Die Konfiguration ist durchschnittlich. Die Größe ist ebenfalls durchschnittlich.
Ausstattung und Erhaltung Gebäude/Bestandobjekte	Auf der Liegenschaft befindet sich ein um 1862 erbautes Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, 4 Geschoße über Niveau (EG-3. OG) und ein nachträglich ausgebautes Dachgeschoß. Ein Aufzug ist vorhanden. Durchschnittlich-gute Ausstattung und ordentlicher-guter Erhaltungszustand.

4.1.2. Wohnung W EG/1, K.Abt. 1

Lage im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich im EG und ist ausschließlich straßenseitig (Skodagasse) ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden. Tlw. überdurchschnittliche Lärmbelästigung, durchschnittliche Belichtung der Zimmer. Mäßig-schlechte Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von rd. 42 m ² , die sich auf einen Vorraum (Gangküche), ein Bad mit WC, eine Küche und zwei Zimmer aufteilt. Zusätzlich gibt es lt. NWG noch ein Kellerabteil mit 7,20 m ² (WE-Zubehör). Durchschnittliche-marktgängige Größe und ansprechende Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand	Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen-ordentlichen Erhaltungszustand . Am Parkettboden im 2. Zimmer sind starke Abnutzungen Schäden ersichtlich; Heizquelle fehlt; Raumwidmung tlw. abweichend..

4.1.3. Wohnung W EG/2, K.Abt. 2

Lage im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich im EG und ist straßenseitig (Skodagasse) als auch lichthofseitig ausgerichtet. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Tlw. überdurchschnittliche Lärmbelästigung, durchschnittliche Belichtung. Mäßig-schlechte Lage im Gebäude.
------------------------	--

Größe/Konfiguration	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von rd. 47 m ² , die sich auf einen Vorraum (Küche), ein WC, ein Bad, und 2 Zimmer aufteilt. Zusätzlich gibt es lt. NWG ein Kellerabteil mit 6,46 m ² (WE-Zubehör). Durchschnittliche Größe und durchschnittliche Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand	Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem mäßigen-durchschnittlichen Erhaltungszustand . Tlw. sind Schäden an den Wänden ersichtlich, keine Küchenausstattung & im Bad nur Waschbecken vorhanden;

4.1.4. Lager EG/3, K.Abt. 13

Lage im Gebäude	Das ggst. Lager samt Lager befindet sich im EG und ist ausschließlich straßenseitig (Skodagasse und Daungasse) ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden. Tlw. überdurchschnittliche Lärmbelästigung, durchschnittliche Belichtung. Für Lager ansprechende Lage im Gebäude, jedoch nicht barrierefrei.
Größe/Konfiguration	Das ggst. Lager verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt rd. 87 m ² , die sich auf drei Lagerräume aufteilt. Zusätzlich gibt es lt. NWG ein Kellerabteil mit 5,42 m ² (WE-Zubehör). Durchschnittliche marktgängige Größe und durchschnittliche Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand	Das ggst. Lager verfügt über eine mäßige Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem mäßigen-durchschnittlichen Erhaltungszustand .

4.1.5. Wohnung W EG/3A, K.Abt. 3

Lage im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich im EG und ist mit Ausnahme des WCs straßenseitig (Daungasse), auf den Hausgang und den Lichthof ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden. Tlw. überdurchschnittliche Lärmbelästigung, durchschnittliche Belichtung. Mäßig-schlechte Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von rd. 41 m ² , die sich auf einen Vorraum (Küche) mit Dusche, ein WC und 2 Zimmer ⁸ aufteilt. Zusätzlich gibt es noch ein Kellerabteil mit 6,46 m ² (WE-Zubehör). Durchschnittliche Größe und durchschnittliche Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand	Die ggst. Wohnung verfügt über eine unterdurchschnittliche Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Erhaltungszustand . Es gibt keine durchgehende Heizung (nur mobile Elektrokonvektoren).

⁸ Das Schlafzimmer ist kein Aufenthaltsraum

4.1.6. Wohnung W EG/4+5, K.Abt. 4

Lage im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich im EG und ist sowohl hof- als auch straßenseitig (Daungasse) und auf den Hausgang ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden. Keine überdurchschnittliche Lärmbelästigung, durchschnittliche Belichtung. mäßige Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von rd. 74 m ² , die sich auf eine Küche/Vorraum, zwei Durchgänge, ein Bad/WC, 2 Zimmer und 2 Kabinette aufteilt. Zusätzlich gibt es lt. NWG Kellerabteil mit 6,46 m ² (WE-Zubehör). Durchschnittliche Größe und unterdurchschnittliche Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand	Die ggst. Wohnung verfügt aufgrund der Sanierungs-/ Umbaumaßnahmen des Mieters über eine durchschnittliche Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen-ordentlichen tlw. unfertigen bzw. in Sanierung befindlichem Erhaltungszustand . Anm. Die Wohnung wurde als Kat D angemietet.

4.1.7. Wohnung W 1/7, K.Abt. 7

Lage im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich im 1. OG und ist straßenseitig (Skodagasse), auf den Hausgang und den Lichthof ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden. Tlw. überdurchschnittliche Lärmbelästigung, durchschnittliche Belichtung. Durchschnittliche-ansprechende Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von rd. 66,29 m ² , die sich auf einen Vorraum, ein getrenntes Bad und WC, eine Küche und 2 Zimmer aufteilt. Zusätzlich gibt es lt. NWG ein Kellerabteil mit 7,13 m ² . Durchschnittliche Größe und ansprechende Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand	Die ggst. Wohnung verfügt über eine durchschnittliche-ordentliche Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Erhaltungszustand . Tlw. sind die Oberflächen etwas verschmutzt bzw. stärker abgenutzt und sind tlw. Rissbildungen an den Wänden ersichtlich.

4.1.8. Wohnung W 1/10, K.Abt. 10

Lage im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich im 1. OG und ist sowohl hof- als auch straßenseitig (Daungasse) ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden. Keine überdurchschnittliche Lärmbelästigung, durchschnittliche Belichtung. Durchschnittliche-ansprechende Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von rd. 57 m ² , die sich (abweichend vom Planstand) auf einen Vorraum (mit tlw. eingezogener Zwischendecke), ein WC, eine Küche, ein Bad und 2 Zimmer (jeweils mit tlw. eingezogener Zwischendecke) aufteilt. Zusätzlich gibt es ein Kellerabteil mit 3,56 m ² (WE-Zubehör). Durchschnittliche Größe und durchschnittliche Konfiguration.

Ausstattung und Erhaltungszustand	Die ggst. Wohnung verfügt über eine ordentliche Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem guten Erhaltungszustand . Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht durchaus den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen, die Raumgestaltung nicht ganz.
--	--

4.1.9. Wohnung W 1/11, K.Abt. 11

Lage im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich im 1. OG und ist sowohl hof- als auch straßenseitig (Skodagasse) ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden. Tlw. überdurchschnittliche Lärmbelastigung, durchschnittliche Belichtung. Durchschnittlich-gute Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von rd. 82 m², die sich (tlw. abweichend vom Planstand) auf einen Vorraum, ein getrenntes Bad u WC, eine Küche und 2 Zimmer aufteilt. Zusätzlich gibt es lt. NWG noch ein Kellerabteil mit 3,56 m² (WE-Zubehör). Durchschnittliche marktgängige Größe und durchschnittliche Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand	Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen bzw. sanierungsbedürftigen/in Sanierung befindlichen Erhaltungszustand . Die Oberflächen sind tlw. stark verschmutzt, abgewohnt bzw. tlw. beschädigt. Die Sanitärausstattung sowie eine Küche fehlen gänzlich, die Anschlüsse sind jedoch vorhanden.

4.1.10. Wohnung W 2/13+14, K.Abt. 14

Lage im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich im 2. OG und ist sowohl hof- (Lichthof) als auch straßenseitig (Skodagasse und Daungasse), auf den Hausgang und den Lichthof ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden. Tlw. überdurchschnittliche Lärmbelastigung, durchschnittliche-ansprechende Belichtung. Durchschnittlich-gute Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von rd. 166 m², die sich auf zwei Vorräume, ein getrenntes Bad und WC, eine Küche und 5 Zimmer aufteilt. Zusätzlich gibt es lt. NWG noch ein Kellerabteil mit 9,28 m² (WE-Zubehör). Überdurchschnittliche (aber familientaugliche) Größe und mäßige-durchschnittliche Konfiguration (mehrere Durchgangszimmer).
Ausstattung und Erhaltungszustand	Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem mäßigen-durchschnittlichen Erhaltungszustand , ist abgewohnt und verschmutzt. Zudem befindet sich übermäßig viel Hausrat in der Wohnung. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) ist veraltet und entspricht nicht mehr den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen.

4.1.11. Wohnung W 2/16, K.Abt. 16

Lage im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich im 2. OG und ist sowohl hof- als auch straßenseitig (Skodagasse) ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden. Tlw. überdurchschnittliche Lärmbelästigung, durchschnittliche Belichtung. Durchschnittlich-gute Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von rd. 83 m ² , die sich (abweichend vom Plan) auf einen Vorraum, ein Bad u WC, eine Küche, einen Flur und 4 Zimmer aufteilt. Zusätzlich gibt es lt. NWG noch ein Kellerabteil mit 4,25 m ² (WE-Zubehör). Durchschnittliche marktgängige Größe und durchschnittlich-ansprechende Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand	Die ggst. Wohnung verfügt über eine gute Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem guten tlw. neuwertigen Erhaltungszustand . Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen.

4.1.12. Wohnung W 3/17, K.Abt. 17

Lage im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich im 3. OG und ist straßenseitig (Skodagasse), auf den Hausgang und den Lichthof ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden. Tlw. überdurchschnittliche Lärmbelästigung entlang der Skodagasse, gute Belichtung. Gute Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von rd. 67 m ² , die sich auf einen Vorraum, eine Küche, ein getrenntes Bad und WC, sowie 2 Zimmer aufteilt. Zusätzlich gibt es lt. NWG ein Kellerabteil mit 4,25 m ² (WE-Zubehör). Durchschnittliche marktgängige Größe und durchschnittlich-gute Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand	Die ggst. Wohnung verfügt über eine ordentliche Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem ordentlichen-sehr guten Erhaltungszustand , tlw. leichte Schäden an den Oberflächenmaterialien ersichtlich. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht mehr oder minder den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen.

4.1.13. Wohnung W 3/19, K.Abt. 19

Lage im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich im 3. Stock und ist straßenseitig (Daungasse) und auf den Hausgang ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden. Keine überdurchschnittliche Lärmbelästigung, gute Belichtung. Gute Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von rd. 42 m ² , die sich auf einen Vorraum und 2 Zimmer aufteilt. Zusätzlich gibt es noch ein Kellerabteil mit 4,25 m ² . Insgesamt durchschnittliche Größe und durchschnittliche Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand	Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem tlw. noch unfertigen bzw. sanierten, Erhaltungszustand . Tlw. fehlen Bodenbeläge sowie die Sanitär-/Küchenausstattung (kein WC

	vorhanden). Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht nicht den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen.
--	---

4.1.14. Wohnung W 3/21, K.Abt. 5

Lage im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich im 3. Stock und ist sie sowohl hof- als auch straßenseitig (Skodagasse) ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden. Tlw. überdurchschnittliche Lärmbelastung entlang der Skodagasse, gute Belichtung. Gute Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von rd. 85 m ² , die sich (abweichend vom Plan) auf einen Vorraum, eine Küche, ein Bad und WC und 5 Zimmer aufteilt. Zusätzlich gibt es lt. NWG ein Kellerabteil mit 6,46 m ² (WE-Zubehör). Insgesamt durchschnittliche Größe und durchschnittlich-gute Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand	Die ggst. Wohnung verfügt über eine(n) gute Ausstattung und befindet sich (bis auf Bad & Küche & Fenster) in einem sehr guten-sanierten Erhaltungszustand ; an der Eingangstür sind zudem leichte Schäden ersichtlich; die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) ist gut und entspricht insgesamt den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen.

4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, gegebene Aufschließung, Größe und Konfiguration der Grundstücksfläche, Bebaubarkeit, Verkehrserschließung sowie unmittelbare und mittelbare Umgebung maßgebend.

Für die Ermittlung des Bodenwertes der ggst. Liegenschaft wurden nachfolgende Vergleichsobjekte herangezogen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten									Resultat
PLZ	Straße	GB	EZ	GSt. Nr.	Stichtag	FläWi	Bau- klasse	Bauweise	GKA korrigiert
1080	Josefstädter Straße	01005	938	404/31	01.02.2020	GBGV	IV	g	2.091,- €/m ²
1080	Josefstädter Straße	01005	275	422	07.07.2020	W	V	g, WZ	2.123,- €/m ²
1080	Lerchenfelder Straße	01005	560	1070	18.02.2021	GB	IV	g, G, WZ	2.375,- €/m ²
1080	Lerchenfelder Straße	01005	562	1073/1	25.08.2021	GB	IV	g, G, WZ/SZ	2.579,- €/m ²
1070	Neustiftgasse	01010	835	732	24.11.2021	W	IV	g, G, WZ	2.647,- €/m ²
1060	Haydngasse	01009	365	1472	01.08.2022	W	IV	g, 18 m, G, WZ	2.288,- €/m ²
1080	Lerchenfelderstraße	01005	560	1070	19.09.2022	GB	IV	g, G, WZ	2.401,- €/m ²
1080	Josefstädter Straße	01005	938	404/31	06.02.2024	GBGV	IV	g	2.363,- €/m ²
Durchschnitt									2.359,- €/m²

Wie in der vorangehenden Bodenwert-Tabelle ersichtlich, liegen die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten Grundkostenanteile (Durchschnitt über alle Geschoße) für vergleichbare Liegenschaften zwischen rd. € 2.091,-/m² und rd. € 2.647,-/m². Der Durchschnitt liegt bei **rd. € 2.359,-/m²**. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es auf der ggst. Liegenschaft einen Personenaufzug gibt, werden für die Stockwerkslagen 2. OG bzw. 3. OG Faktoren von 1,10 bzw. 1,20 berücksichtigt. Für die EG-Lagen wird für die Wohnnutzung ein Faktor von 0,75 bzw. für die Lagernutzung ein Faktor von 0,60 berücksichtigt.

4.1. Ertragswertverfahren (unbefristet)

4.1.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag

Mietzinsbildung/Anwendungsbereich - allgemein

Die ggst. Liegenschaft wurde mit einer Baubewilligung vor dem 8.5.1945 errichtet. Die ggst. Liegenschaft unterliegt daher dem Vollanwendungsbereich des MRG (→ Überprüfbarkeit der Miete und 25 % Befristungsabschlag). Im Falle einer Neuvermietung ergeben sich somit prinzipiell folgende Möglichkeiten der Mietzinsbildung: Richtwertmietzins für Wohnungen gem. §16 (2-4) MRG bzw. der angemessene Hauptmietzins gem. §16 (1) Z 1, 2 und 4 MRG (Vermietung zu Geschäfts-/Bürozwecken, Neuschaffung des Mietgegenstandes auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau oder Großwohnung⁹ > 130m²), oder aber ein Kat D brauchbar/unbrauchbar-Mietzins. Für nachträglich errichtete/ausgebaute Dachgeschoße/Aufstockungen (ab 01.01.2002) kommt der freie Mietzins zur Anwendung (Teil-anwendungsbereich).

Die ggst. Liegenschaft liegt lt. Adressenverzeichnis¹⁰ bzw. Online-Abfrage¹¹ nicht in einem mietrechtlichen Gründerzeitviertel ist gem. § 2 Abs 3 RichtWG. Für die ggst. Adresse wird gem. Online-Abfrage seitens der MA 25 ein Lagezuschlag von € 5,30/m² ausgewiesen.¹²

Hinsichtlich der vermieteten Objekte(s) wird der Berechnung des Jahresrohertrages die zur Verfügung gestellte Zinsliste zugrunde gelegt. (Ein) etwaige(r), nicht nachhaltig erzielbare(r) Mietzins(e) (overrented) oder (eine) unter einem nachhaltig erzielbaren Mietzins liegende Miete(n) (underrented) wird/werden über den Kapitalisierungszinssatz gem. LBG berücksichtigt.

Die ggst. Wohnungen W EG/3A, W EG/4+5, W 1/7, W 1/10, W 2/13+14 und W 2/16 sowie das Lager EG/3 sind zum Stichtag jeweils auf Basis von unbefristeten Mietverträgen vermietet. Die Bestandsituation sowie die aktuellen Nettomietzinse und Jahresroherträge ergeben sich wie folgt:

Top	Nutzung	Lage	Nfl. lt. Zinsliste	Nettomiete p.m. Gesamt	Jahresrohertrag
L 3	Lager	EG	86,91 m ²	€ 6,97 /m ² € 605,92 p.m.	€ 7.271,04
W EG/3A	Wohnung	EG	41,42 m ²	€ 2,24 /m ² € 92,89 p.m.	€ 1.114,68
W EG/4+5	Wohnung	EG	73,58 m ²	€ 1,50 /m ² € 110,56 p.m.	€ 1.326,72
W 1/7	Wohnung	1. OG	66,29 m ²	€ 10,41 /m ² € 689,84 p.m.	€ 8.278,08
W 1/10	Wohnung	1. OG	56,92 m ²	€ 1,18 /m ² € 67,37 p.m.	€ 808,44
W 2/13+14	Wohnung	2. OG	166,45 m ²	€ 1,12 /m ² € 186,42 p.m.	€ 2.237,04
W 2/16	Wohnung	2. OG	82,95 m ²	€ 1,12 /m ² € 92,92 p.m.	€ 1.115,04
Gesamt			574,52 m²	€ 3,21 /m² € 1.845,92 p.m.	€ 22.151,04

⁹ unter bestimmten Voraussetzungen

¹⁰ in Dimbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins, 1994

¹¹ <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/richtwert?subpage=/lagezuschlag/>

¹² Seitens der Stadt Wien wird ergänzend wie folgt dazu ausgeführt: Ob er verlangt werden darf, hängt davon ab, ob das Gebäude in einer Gegend steht, die über- bzw. unterdurchschnittlich infrastrukturell gelegen ist. Der Lagezuschlagsrechner der Stadt Wien ist ein unverbindliches Service-Tool, das zu Transparenz und Überprüfbarkeit im Sinne der Mieter*innen und Vermieter*innen beitragen soll. Die Verrechnung eines Lagezuschlags entspricht einer bundesgesetzlichen Materie. Die Stadt Wien trägt keine Verantwortung für die Verhältnismäßigkeit der sich daraus errechnenden Höhe des Lagezuschlags

Plausibilisierung

Folgende Angebote von Lagerflächen bis 150 m² konnten im 8. Bezirk bzw. den umliegenden Bezirken recherchiert werden:

Lage/Nähe	NfI	Anmerkungen	(Angebots-)Miete	(Angebots-)Miete €/m ² p.m. NfI
1080 Wien, Skodagasse	61,55 m ²	Lager, Souterrain	€ 307,75 p.m.	€ 5,00 /m ²
1080 Wien, Piaristengasse	28,93 m ²	Lager, Keller	€ 67,17 p.m.	€ 2,32 /m ²
1070 Wien, Lindengasse	69,00 m ²	Lager, Souterrain	€ 514,00 p.m.	€ 7,45 /m ²
1070 Wien, Burggasse	150,00 m ²	Lager, 2. Untergeschoß	€ 655,00 p.m.	€ 4,37 /m ²
1090 Wien, Nähe Rossauer Lände	93,20 m ²	Lager, Souterrain	€ 466,00 p.m.	€ 5,00 /m ²
1090 Wien, Kolingasse	84,65 m ²	Lager, Souterrain	€ 500,00 p.m.	€ 5,91 /m ²

4.1.2. BewirtschaftungskostenMietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, das auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich u.a. nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft, aber auch nach dem tatsächlich vorgeschriebenen Mietzins, etc. Im ggst. Fall ist das Mietausfallswagnis nach Ansicht des gef. SV für die einzelnen WE-Objekte in einer Bandbreite von 0,50 % bis 3,00 % in Ansatz zu bringen:

Instandhaltungskosten

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorisch durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen. Die Instandhaltungskosten werden in Höhe von rd. € 12,- /m² p.a. in Ansatz gebracht.

4.1.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)¹³

Der Kapitalisierungszinssatz dient der Verzinsung der bewertungsmethodisch angesetzten (Rein-)Erträge und bildet das Risikoprofil des jeweiligen Bewertungsgegenstandes ab.

Der Zinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird in seiner reinen Form aus Marktdaten (also Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) im Wege einer retrograden Berechnung abgeleitet und bildet damit die regionale Immobilienmarktentwicklung ab. In der Berechnung wird daher jener Zinssatz angewendet, welcher der Kapitalverzinsung bei einer Anlage dieser Kategorie im Geschäftsverkehr üblicherweise zukommt.

Mit in die Betrachtung einzubeziehen sind die Objektart (Nutzungskategorie), die Mikrolage des Objektes, die Beschaffenheit der Immobilie, die Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen (unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen des MRG; mietrechtliche Gründerzeitlage) auf dem lokalen und überregionalen Immobilienmarkt, die

¹³ entspricht dem Liegenschaftszinssatz lt. ÖNORM B 1802-1

Restnutzungsdauer, die Ortsgröße sowie die zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Für die gegenständliche Liegenschaft bzw. WE-Objekte wurde auf Basis der gegebenen Nutzungen, unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Mieten der Zinssatz über einen Basiszinssatz und weitere Anpassungen/ Korrekturen abgeleitet. Eine Plausibilisierung des gewählten Liegenschaftszinssatzes ist u.a. mit Hilfe von veröffentlichten Richtwerten erfolgt¹⁴. Siehe hierzu auch die Empfehlungen des Hauptverbandes der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs unter Pkt. 3.2.

Der Kapitalisierungszinssatz wird unter Berücksichtigung der tatsächlich vorgeschriebenen & erzielten Quadratmetermieten, etc. in Ansatz gebracht. → siehe die Ansätze in den Bewertungstabellen.

4.1.4. Restnutzungsdauer (RND)

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise erwartete Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung: Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und laufenden Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Nutzungsdauer beträgt rd. 100 Jahre. Ausgehend vom Zeitpunkt der Errichtung, einer laufenden Instandhaltung und dem aktuellen Erhaltungszustand des Gebäudes kann von einer **Restnutzungsdauer von rd. 60 Jahren** ausgegangen werden.

4.1.5. Vervielfältiger

Aus dem Kapitalisierungszinssatz und der Restnutzungsdauer leitet sich der Vervielfältiger nach folgender Formel ab:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad q = 1 + p$$

V... Vervielfältiger p... Kapitalisierungszinssatz n... Restnutzungsdauer in Jahren

4.2. Sachwertverfahren (Leerstand)

4.2.1. Herstellungswert der Wohnungen

Der Neubauwert inklusive USt. je m² Nutzfläche wird nach den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten für Eigentumswohnungen dieser Art und Ausstattung ermittelt. Im Zuge der Ermittlung des Herstellungswertes der vorhandenen Baulichkeiten der ggst. Liegenschaft wird im ggst. Fall nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vorgegangen, die dieser in Zusammenarbeit mit seinen Landesverbänden und dem SV-Büro Orlainsky/Steppan für den mehrgeschoßigen Wohnbau wie erarbeitet hat. → siehe Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, in „Der Sachverständige“, 03/2023 u.a.“.

¹⁴ Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weitere Fachliteratur sowie Vergleichstransaktionen.

REGISTRATION NO. _____

4.2.2. Baumängel & Bauschäden, Reparaturrückstau, Fertigstellungskosten

Wie bereits ausgeführt, verfügt das ggst. **Gebäude** über eine durchschnittlich-gute Ausstattung und befindet sich in einem ordentlichem-gutem Erhaltungszustand.

Die ggst. Wohnung **W EG/1** befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen-ordentlichen, tlw. aber noch unfertigen Erhaltungszustand. *Für die Fertigstellung werden Kosten in iHv. rd. € 15.000,- inkl. 20 % USt. in Ansatz gebracht.*

Die ggst. Wohnung **W EG/2** befindet sich insgesamt in einem mäßigen-durchschnittlichen Erhaltungszustand. *Für die Fertigstellung werden Kosten in iHv. rd. € 38.000,- inkl. 20 % in Ansatz gebracht.*

Die ggst. Wohnung **W 1/11** befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen/ sanierungsbedürftigen bzw. in Sanierung befindlichen Erhaltungszustand. *Für die Fertigstellung werden Kosten in iHv. rd. € 82.500,- inkl. 20 % USt. in Ansatz gebracht.*

Die ggst. Wohnung **W 3/19** befindet sich insgesamt in einem tlw. noch unfertigen (vom Konsens abweichenden) bzw. tlw. sanierten Erhaltungszustand. *Für den Rückbau zur Konsensherstellung werden Kosten in iHv. rd. € 10.000,- inkl. 20 % USt. in Ansatz gebracht.*

Die ggst. Wohnung **W 3/21** verfügt über eine(n) gute Ausstattung und befindet sich in einem sehr guten-sanierten Erhaltungszustand. Tlw. sind an den Fenstern und an der Eingangstür leichte Schäden ersichtlich. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) ist gut und entspricht den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen. Diese Umstände werden im jeweils Rahmen der Zustandswertminderung nach HEIDECK berücksichtigt.

Die ggst. Wohnung **W 17** sowie die Wohnung **W 21** befinden sich insgesamt in einem ordentlichen¹⁵-sehr guten bzw. sehr guten/sanierten/neuwertigen Erhaltungszustand (Ausnahme Küche/Bad) und die Oberflächenmaterialien und die (techn.) Ausstattung entsprechen (mehr oder minder) den Anforderungen an modernes Wohnen (siehe auch Ausführungen im Befund). Diese Umstände werden im Rahmen der Zustandswertminderung nach HEIDECK berücksichtigt.

Die vermieteten WE-Objekte entsprechen hinsichtlich Ausstattung und Zustand nur mehr tlw. der Situation zum Anmietungszeitpunkt. Tlw. sind nachträgliche Sanierungen/Umbauten durch die/auf Kosten der Mieter erfolgt.

4.2.3. Alterswertminderung

Der Alterswertminderung wird im ggst. Fall die lineare Abschreibung zugrunde gelegt.

4.2.4. Restnutzungsdauer

Siehe u.a. Pkt. 4.1.4.

¹⁵ Vereinzelt sind kleinere Schäden, speziell im Bereich der Fenster sichtbar, Bodenbelag nicht saniert, etc.

4.2.5. Zustandswertminderung (HEIDECK)

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$ZWM = \frac{(ZN-1) * \frac{\pi}{4} - \sin \left[\left(ZN-1 \right) * \frac{\pi}{4} \right]}{\pi}$$

Die Zustandsnoten (ZN) werden wie folgt klassifiziert:

Zustandsnote	Bezeichnung HEIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Auf Basis der vorangehenden Ausführungen werden die Zustandsnoten in Ansatz gebracht → siehe hierzu die entsprechenden Bewertungstabellen.

4.2.6. Sonstige, den Gebäudesachwert wertbeeinflussende Umstände

Verlorener Bauaufwand

Die Berücksichtigung des verlorenen Bauaufwandes basiert auf der Überlegung, dass bei einem Verkauf des ggst. Superädifikates ein Teil der Baukosten dadurch verlorengelht, da ein präsumtiver Käufer das Objekt entsprechend seinen Bedürfnissen anders gebaut hätte (Ausrichtung/Position am Grundstück, Architektur, Grundrissgestaltung; etc.) und „somit das vom Verkäufer errichtete Objekt den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht“¹⁶ (nicht mehr ganz aktuelle Oberflächengestaltung/Optik; etc.). Im ggst. Fall wird für die Wohnung W 3/17 ein Abschlag für besondere wertbeeinflussende Umstände **iHv. 5,00% von den Herstellungskosten** in Ansatz gebracht und für die Wohnung W 3/21 ein Abschlag von 1,00%.

4.3. Rechte und Lasten

A2-Blatt:

```
***** A2 *****
1  a 6755/1936 Erbauung eines Hauses (auf) GST 215
4  a 4012/2000 Verpflichtung zur Herstellung des endgültigen Gehsteiges
    gemäß Bescheid 2000-07-26
5  a 3127/2004 Verwalter der Liegenschaft :
    Gerhard KÄGER Gesellschaft m.b.H., 1010 Wien, Schönlaterngasse 11
```

A2-LNR 1: Erbauung eines Hauses auf GST 215

Die ggst. Liegenschaft war/ist bebaut. Die ggst. Eintragung ist nicht (mehr) bewertungsrelevant.

A2-LNR 4: Verpflichtung zur Herstellung des endgültigen Gehsteiges

Der Gehsteig wurde mit Bescheid vom 03.07.2013 in die Erhaltung durch die Stadt Wien übernommen. Die ggst. Eintragung ist daher nicht bewertungsrelevant.

¹⁶ vgl. Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, S. 82

A2-LNR 1: Verwalter der Liegenschaft

Die Hausverwaltungen haben zwischenzeitlich mehrfach gewechselt. Die ggst. Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert und ist daher nicht bewertungsrelevant.

C-Blatt:

```
***** C *****
14 a 3127/2004 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 32 WEG 2002 (Pkt. 3. Wohnungseigentumsvertrag)
24 auf Anteil B-LNR 28 bis 40
    a 2549/2022 Pfandurkunde 2022-02-24
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.000.000,--
    für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
    AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
```

C-LNR 14: Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

Gem. Pkt. 3.1. des Wohnungseigentumsvertrages erfolgt die Aufteilung der liegenschaftsbezogenen Aufwendungen (Rücklagenbeiträge, Betriebskosten und sonstige Aufwendungen) der ggst. Liegenschaft im Verhältnis der Nutzfläche. Die ggst. Eintragung keinen Einfluss auf den Verkehrswert der ggst. WE-Objekte und ist daher nicht bewertungsrelevant.

C-LNR 24: Pfandrecht

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung geldwerter Rechte und Lasten. Das ggst. Pfandrecht ist daher nicht bewertungsrelevant.

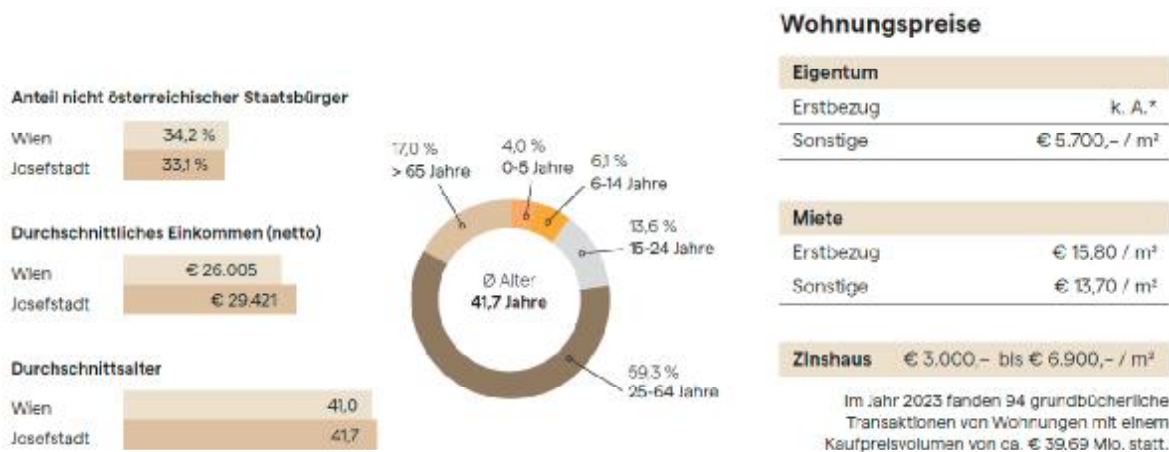
Außerbücherliche Rechte/Lasten

Bestandverhältnisse. Lt. Auskunft der BH-Abt. 34 der MA 6 bestehen für die ggst. WE-Objekte 25.11.2024 keine offenen Forderungen an Grundbesitzabgaben oder Wasser-Abwassergebühren.

4.4. Anpassung an den Markt

Marktsituation - Marktberichte

(Eigentums-)Wohnungen waren bis 2022 in Wien stark nachgefragt. Lt. dem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht 2024 (EHL) beweg(t)en sich die Preise für Bestandswohnungen, innerhalb des 8. Bezirkes, bei rd. € 5.700,- /m².



* Das zu betrachtende Beispiel war zu klein, um aussagekräftige Angaben machen zu können.

Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, Ausgabe 2024, EHL

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Gemäß dem Wiener Wohnungsatlas Herbst 2024 (Otto Immobilien) lagen/liegen die (Angebots-) Preise für Wohnungen im 8. Bezirk bei € 6.839,- /m² für Bestandsimmobilien sowie bei € 12.839,- /m² bei Neubau-/Erstbezugsimmobilien. Hinsichtlich der tatsächlich erzielten Verkaufspreise liegen diese zwischen € 5.579,- /m² bis € 8.407,- /m².

Marktsituation (Angebot/Nachfrage)

Der 8. Bezirk ist bei Wohnungssuchenden sehr beliebt. Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung stehen auf den verschiedenen Internet-Plattformen im 8. Bezirk rd. 110 Wohnungen (inkl. Mehrfachnennungen) zum Verkauf, davon rd. 100 Wohnungen mit einer Größe bis rd. 90 m². Nachfolgend ein Auszug vergleichbarer Angebote aus der Umgebung (Altbau, guter Zustand/saniert):

Lage/Nähe	NFI	Anmerkungen	Angebotspreis Gesamt	Angebotspreis €/m ² NFI
1080 Wien, Blindengasse	87,04 m ²	Altbau, renoviert, 2. Stock, 3 Zimmer	€ 518.900,00	€ 5.962,- /m ²
1080 Wien, Blindengasse	66,02 m ²	Altbau, guter Zustand, Mezzanin, 2 Zimmer	€ 328.890,00	€ 4.982,- /m ²
1080 Wien, Buchfeldgasse	78,04 m ²	Altbau, guter Zustand, 1. Stock, 3,5 Zimmer	€ 584.900,00	€ 7.495,- /m ²
1080 Wien, Fuhrmannsgasse	48,70 m ²	Altbau, saniert, 3. Stock, 2 Zimmer	€ 609.000,00	€ 12.505,- /m ²
1080 Wien, Josefstädter Straße	71,21 m ²	Altbau, s.g. Zustand, 1. Stock, 2 Zimmer	€ 482.800,00	€ 6.780,- /m ²
1080 Wien, Tigergasse	54,47 m ²	Altbau, saniert, EG, 2 Zimmer	€ 370.000,00	€ 6.793,- /m ²
1080 Wien, Albertgasse	53,33 m ²	Altbau, saniert, 2. Stock, 2 Zimmer	€ 495.000,00	€ 9.282,- /m ²

Transaktionen auf der ggst. Liegenschaft bzw. im 8. Bezirk

Auf der ggst. Liegenschaft fand seit 2023 Jahren nur eine Kauftransaktionen statt (farblich markiert). Folgende Kauftransaktionen von bestandsfreien Altbauwohnungen konnten im Bezirk recherchiert seit 2023 recherchiert werden:

Vergleichsobjekte/Basisdaten								
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)	Kaufpreis/m ²
01005	667	Skodagasse 24 Top W DG/24	549/2023	27.01.2023	DG	42,52 m ²	285.000 €	6.703,- €/m ²
01005	224	Josefsgasse 5 Top 24	1438/2023	08.05.2023	DG	50,01 m ²	350.000 €	6.999,- €/m ²
01005	171	Florianigasse 14 Top 22	2157/2023	19.06.2023	DG	49,80 m ²	267.000 €	5.361,- €/m ²
01005	640	Piaristengasse 31 Stg 1 Top 2	2101/2023	28.06.2023	EG	78,54 m ²	429.000 €	5.462,- €/m ²
01005	1108	Bennogasse 3 Top 13	2341/2023	04.08.2023	k.A.	60,00 m ²	400.000 €	6.667,- €/m ²
01005	84	Florianigasse 67 Top 12	2799/2023	14.09.2023	2. OG	58,39 m ²	470.000 €	8.049,- €/m ²
01005	652	Lerchenfelder Straße 132 Top 16	266/2024	29.11.2023	3. OG	83,50 m ²	500.000 €	5.988,- €/m ²
01005	277	Josefstädter Straße 72 Top 12	654/2024	14.02.2024	4. OG	51,69 m ²	360.000 €	6.965,- €/m ²
01005	560	Lerchenfelder Straße 128 Stg 2 Top 14	978/2004	03.04.2024	1. OG	42,23 m ²	175.000 €	4.144,- €/m ²
01005	733	Strozzigasse 4 Stg 2 Top 12	1495/2024	10.05.2024	EG	44,51 m ²	210.000 €	4.718,- €/m ²
01005	1079	Blindengasse 15 Top 13	1833/2024	27.05.2024	3. OG	49,29 m ²	427.000 €	8.663,- €/m ²
01005	414	Lederergasse 25 Stg 1 Top 48	2037/2024	21.06.2024	3. OG	55,91 m ²	171.000 €	3.058,- €/m ²
01005	479	Lerchengasse 7 Top 19	2065/2024	02.07.2024	4. OG	52,26 m ²	315.000 €	6.028,- €/m ²
01005	72	Bennogasse 18 Top 2	2752/2024	31.07.2024	EG	45,85 m ²	210.000 €	4.580,- €/m ²
01005	493	Lerchengasse 22 Top 06	2543/2024	07.08.2024	EG	30,35 m ²	100.000 €	3.295,- €/m ²
01005	280	Josefstädter Straße 55 Top 6-7	2712/2014	12.08.2024	n.b.	99,04 m ²	345.000 €	3.483,- €/m ²
01005	999	Schönbornngasse 18 Top 17	2517/2024	21.08.2024	3. OG	66,00 m ²	300.000 €	4.545,- €/m ²
01005	662	Skodagasse 21 Top 11	2884/2024	28.08.2024	2. OG	143,22 m ²	730.000 €	5.097,- €/m ²
01005	808	Tigergasse 33 Top 10	2934/2024	16.09.2024	4. OG	91,18 m ²	300.000 €	3.290,- €/m ²
01005	1122	Piaristengasse 3 Top Atelier	3362/2024	24.10.2024	6. OG	44,61 m ²	311.100 €	6.974,- €/m ²
01005	208	Fuhrmannsgasse 9 Top 10	6297/2025	11.02.2025	3. OG	79,95 m ²	460.000 €	5.754,- €/m ²
01005	584	Kochgasse 7 Top 8	1225/2025	02.04.2025	3. OG	70,94 m ²	290.000 €	4.088,- €/m ²

Transaktionen von Lagerflächen im 8. Bezirk

Folgende Transaktionen von Lagerflächen konnten im 8. Bezirk und den umliegenden Bezirken seit 2023 bis aktuell recherchiert werden:

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Vergleichsobjekte/Basisdaten								
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)	Kaufpreis/m²
01514	1637	Dempschergasse 7 Top 2	1286/2023	08.03.2023	k.A.	67,23 m²	60 000 €	892,- €/m²
01005	1079	Blindengasse 15 Top 20	1334/2023	26.04.2023	UG	51,61 m²	145 000 €	2 810,- €/m²
01005	1004	Kupkagasse 5 Top L004	1510/2023	11.05.2023	EG	35,64 m²	80 000 €	2 245,- €/m²
01514	1888	Staudgasse 76 Top 01+02	4377/2024	13.11.2023	UG	140,52 m²	82 000 €	584,- €/m²
01002	111	Beethovengasse 3 Top 24	462/2024	16.01.2024	UG/EG	102,50 m²	60 000 €	585,- €/m²
01010	1201	Zieglergasse 39 Stg I Top 1A	710/2024	15.02.2024	k.A.	117,86 m²	99 000 €	840,- €/m²
01010	260	Gutenberggasse 23 Top 1a	1730/2024	13.05.2024	Souterrain	35,87 m²	35 000 €	976,- €/m²
01005	1046	Pfeilgasse 28 Top 1	10210/2024	28.06.2024	Souterrain	30,27 m²	22 000 €	727,- €/m²
01514	1912	Hofstattgasse 16 Top 1	3676/2024	11.07.2024	k.A.	94,92 m²	170 500 €	1 796,- €/m²
01010	1222	Zieglergasse 66 Stg II Top 21	2858/2024	02.09.2024	k.A.	56,00 m²	100 000 €	1 786,- €/m²
Durchschnitt								1 324,- €/m²

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)¹⁷

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Rechtskraft getreten ist. Mit dieser Verordnung setzt die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die Verordnung ist rechtlich verbindlich ab 01.08.2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden.

„Ziel dieser Verordnung war/ist es, die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabep Praxis zu begrenzen,“ so der Vorstand der FMA, Helmut Ettl und Eduard Müller: „Bei der Kreditvergabe muss die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers und nicht die hypothekarische Besicherung des Kredits im Vordergrund stehen.“

Eckpunkte der neuen Vergabestandards

Entsprechend der Empfehlungen des FMSG und aufbauend auf einem Gutachten der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) hat die FMA daher folgende Obergrenzen für die Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen erlassen:

- Eine maximale Beleihungsquote von 90 %, wobei den Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20 % zugestanden wird.
- Eine Schuldendienstquote von maximal 40 % (Ausnahmekontingent: 10 %).
- Eine Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent 5 %).
- Insgesamt dürfen aber bei einem Kreditinstitut maximal 20 % aller Kredite eine der Obergrenzen überschreiten.
- Um Renovierungen und Sanierungen – insbesondere den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – zu erleichtern, sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von € 50.000 von diesen Vorgaben ausgenommen.

Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt und Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt und danach noch weitere siebenmal auf nunmehr 2,15%.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer eine deutliche Zurückhaltung erkennbar. Unklar ist zum Stichtag, ob diese Situation zu einer mittelfristigen Senkung

¹⁷ Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnimmobilien-kim-vo/> vom 22.06.2022

der am Markt erzielbaren Preise führt oder ob es sich lediglich um ein vorübergehendes Aussetzen des Marktes handelt.

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

Marktanpassungsabschlag – baurechtlicher Konsens/Abweichung Nutzwertgutachten

Wie bereits vorangehend ausgeführt, sind in einem Großteil der ggst. Wohnungen die innere Raumeinteilung und auch div. Raumwidmungen abgeändert. Hierzu finden sich allerdings keine Unterlagen im Bauakt. Der IST-Zustand stimmt somit nicht mit dem baulichen Konsens und tlw. auch nicht mit dem Nutzwertgutachten/wohnungseigentumsrechtlichen Konsens überein. Im ggst. Fall ist für die Konsensthematik (Baurecht bzw. Wohnungseigentum) jeweils ein Marktanpassungsabschlag von 2,50% vorzunehmen. Im Fall von Wohnung W 3. OG/19 wird für die Konsensthematik und die ggf. damit verbundenen Problemstellungen im Falle einer zukünftigen Ausstattungsverbesserung (Bad-/WC-Einbau) ein Marktanpassungsabschlag von insgesamt 10% vorgenommen.

Marktanpassungsabschlag – Kellerabteile

Wie bereits ausgeführt, fehlen die Informationen hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung der Kellerabteile (WE-Zubehör) und stimmt die vorgefundene Nummerierung/Situierung nicht mit den vorliegenden Plangrundlagen zusammen. Darüber hinausgehende Unterlagen im Sinne einer Benützungsregelung/eines Kellerplans mit aktueller Zuordnung der einzelnen Kellerabteile liegen dem gef. SV ebenso wenig vor. Für die damit verbundenen Risiken/die Rechtsunsicherheit wird ein zusätzlicher Marktanpassungsabschlag iHv. € 250,-/m² Kellerfläche vorgenommen.

5. GUTACHTEN

5.1. Verkehrswert der BLNR 28 – W EG/1, K.Abt. 1

Sachwertverfahren W EG/1				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	gew. Fl.:	43,47 m ²	3.750 €/m ²	163.013 €
= ungekürzter Herstellungswert				163.013 €
- Baumängel und -schäden, Fertigstellungskosten			-	15.000 €
= gekürzter Herstellungswert				148.013 €
- Alterswertminderung	Linear	RestND 60 J.	-	65.205 €
= Zwischenwert				82.808 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 2,00	0,0249	-	2.064 €
= Gebäudesachwert				80.744 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände				- €
=Bauwert				80.744 €
+ Bodenwert	gew. Fl.:	43,47 m ²	1.769 €/m ²	76.897 €
= Sachwert				157.641 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				157.641 €
+/- Marktanpassung (Abweichung baurechtl. Konsens)			-2,50% -	3.941 €
+/- Marktanpassung (Kellerabteil)	Fl.:	7,20 m ²	250 €/m ² -	1.800 €
= Verkehrswert				151.900 €
= Verkehrswert gerundet				152.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche				43,47 m ² 3.497 €/m ²

Der **Verkehrswert** der BLNR 28, 29/1516 Anteile, verbunden mit WE an W EG/1, K.Abt. 1, auf der Liegenschaft GB 01005 Josefstadt, EZ 667, an der Adresse 1080 Wien, Daungasse 5 ident Skodagasse 24, beträgt zum Stichtag

rd. € 152.000,-.

5.2. Verkehrswert der BLNR 29 – W EG/2, K.Abt. 2

Sachwertverfahren W EG/2				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	gew. Fl.:	47,68 m ²	3.750 €/m ²	178.796 €
= ungekürzter Herstellungswert				178.796 €
- Baumängel und -schäden, Fertigstellungskosten (inkl. Konsensbereinigung)			-	38.000 €
= gekürzter Herstellungswert				140.796 €
- Alterswertminderung	Linear	RestND 60 J.	-	71.519 €
= Zwischenwert				69.277 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 1,00	0,0000	-	€
= Gebäudesachwert				69.277 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände				- €
= Bauwert				69.277 €
+ Bodenwert	gew. Fl.:	47,68 m ²	1.769 €/m ²	84.343 €
= Sachwert				153.620 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				153.620 €
+/- Marktanpassung (Abweichnung baurechtl./WE-Konsens)			-5,00% -	7.681 €
+/- Marktanpassung (Kellerabteil)	Fl.:	6,46 m ²	250 €/m ² -	1.615 €
= Verkehrswert				144.324 €
= Verkehrswert gerundet				144.324 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche			47,68 m ²	3.027 €/m ²

Der **Verkehrswert** der BLNR 29, 31/1516 Anteile, verbunden mit WE an W EG/2, K.Abt. 2, auf der Liegenschaft GB 01005 Josefstadt, EZ 667, an der Adresse 1080 Wien, Daungasse 5 ident Skodagasse 24, beträgt zum Stichtag

rd. € 144.000,-.

5.3. Verkehrswert der BLNR 30 – Lager EG/3, K.Abt. 13

Ertragswertverfahren Lager EG/3				
Nettomiete p.m.	gew. Fl.:	88,15 m ²	6,87 €/m ²	605,92 € p.m.
Jahresrohertrag				7.271 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m ²	MAW 3,00%	-	1.276 €
= Liegenschaftsreinertrag				5.995 €
- Verzinsung Bodenwert	124.752 €	4,50%	-	5.614 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen				381 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	4,50%		20,6380
= Gebäudeertragswert				7.868 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden				- €
= Wert des Gebäudes				7.868 €
+ Bodenwert	88,15 m ²	1.415 €/m ²		124.752 €
Ertragswert				132.620 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				132.620 €
+/- Marktanpassung (Abweichung vom Konsens)		-2,50%	-	3.315 €
+/- Marktanpassung (Kellerabteil)	Fl.: 5,42 m ²	250 €/m ²	-	1.355 €
Verkehrswert				127.949 €
Verkehrswert gerundet				128.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		88,15 m ²		1.452 €/m ²
Bruttorendite	128.000 €	7.271 € p.a.		5,68%

Der **Verkehrswert** der BLNR 30, 53/1516 Anteile, verbunden mit WE an Lager EG/3, K.Abt. 13, auf der Liegenschaft GB 01005 Josefstadt, EZ 667, an der Adresse 1080 Wien, Daungasse 5 ident Skodagasse 24, beträgt zum Stichtag

rd. € 128.000,-.

5.4. Verkehrswert der BLNR 31 – W EG/3A, K.Abt. 3

Ertragswertverfahren W EG/3A				
Nettomiete p.m.	gew. Fl.:	42,39 m ²	2,19 €/m ²	92,89 € p.m.
Jahresrohertrag				1.115 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m ²	MAW 1,00%	-	520 €
= Liegenschaftsreinertrag				595 €
- Verzinsung Bodenwert	74.985 €	0,63%	-	469 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen				126 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	0,63%		49,9053
= Gebäudeertragswert				6.298 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden				- €
= Wert des Gebäudes				6.298 €
+ Bodenwert	42,39 m ²	1.769 €/m ²		74.985 €
Ertragswert				81.283 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				81.283 €
+/- Marktanpassung (Abweichung vom Konsens)		-2,50%	-	2.032 €
+/- Marktanpassung (Kellerabteil)	Fl.: 6,46 m ²	250 €/m ²	-	1.615 €
Verkehrswert				77.636 €
Verkehrswert gerundet				77.600 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		42,39 m ²		1.831 €/m ²
Bruttorendite	77.600 €	1.115 € p.a.		1,44%

Der **Verkehrswert** der BLNR 31, 7/379 Anteile, verbunden mit WE an W EG/3A, K.Abt. 3, auf der Liegenschaft GB 01005 Josefstadt, EZ 667, an der Adresse 1080 Wien, Daungasse 5 ident Skodagasse 24, beträgt zum Stichtag

rd. € 77.600,-.

5.5. Verkehrswert der BLNR 32 – W EG/4+5, K.Abt. 4

Ertragswertverfahren W EG/4+5				
Nettomiete p.m.	gew. Fl.:	74,55 m ²	1,48 €/m ²	110,56 € p.m.
Jahresrohertrag				1.327 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m ²	MAW 0,75%	-	905 €
= Liegenschaftsreinertrag				422 €
- Verzinsung Bodenwert	131.875 €	0,50%	-	659 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			-	237 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	0,50%		51,7256
= Gebäudeertragswert			-	12.269 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden				- €
= Wert des Gebäudes			-	12.269 €
+ Bodenwert	74,55 m ²	1.769 €/m ²		131.875 €
Ertragswert				119.606 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				119.606 €
+/- Marktanpassung (Abweichung baurechtl./WE-Konsens)			-5,00%	- 5.980 €
+/- Marktanpassung (Kellerabteil)	Fl.:	6,46 m ²	250 €/m ²	- 1.615 €
Verkehrswert				112.011 €
Verkehrswert gerundet				112.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		74,55 m ²		1.502 €/m ²
Bruttorendite	112.000 €	1.327 € p.a.		1,18%

Der **Verkehrswert** der BLNR 32, 41/1516 Anteile, verbunden mit WE an W EG/4+5, K.Abt. 4,
auf der Liegenschaft GB 01005 Josefstadt, EZ 667, an der Adresse
1080 Wien, Daungasse 5 ident Skodagasse 24, beträgt zum Stichtag

rd. € 112.000,-.

5.6. Verkehrswert der BLNR 33 – W 1/7, K.Abt. 7

Ertragswertverfahren W 1/7				
Nettomiete p.m.	gew. Fl.:	67,36 m ²	10,24 €/m ²	689,84 € p.m.
Jahresrohertrag				8.278 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m ²	MAW 3,00%	-	1.057 €
= Liegenschaftsreinertrag				7.221 €
- Verzinsung Bodenwert	158.876 €	3,00%	-	4.766 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen				2.455 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	3,00%		27,6756
= Gebäudeertragswert				67.948 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden				- €
= Wert des Gebäudes				67.948 €
+ Bodenwert	67,36 m ²	2.359 €/m ²		158.876 €
Ertragswert				226.824 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				226.824 €
+/- Marktanpassung (Abweichung baurechtl./WE-Konsens)		-5,00%	-	11.341 €
+/- Marktanpassung (Kellerabteil)	Fl.: 7,13 m ²	250 €/m ²	-	1.783 €
Verkehrswert				213.700 €
Verkehrswert gerundet				214.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		67,36 m ²		3.177 €/m ²
Bruttorendite	214.000 €	8.278 € p.a.		3,87%

Der **Verkehrswert** der BLNR 33, 57/1516 Anteile, verbunden mit WE an W 1/7, K.Abt. 7, auf der Liegenschaft GB 01005 Josefstadt, EZ 667, an der Adresse 1080 Wien, Daungasse 5 ident Skodagasse 24, beträgt zum Stichtag

rd. € 214.000,-.

5.7. Verkehrswert der BLNR 34 – W 1/10, K.Abt. 10

Ertragswertverfahren W 1/10				
Nettomiete p.m.	gew. Fl.:	57,45 m ²	1,17 €/m ²	67,37 € p.m.
Jahresrohertrag				808 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m ²	MAW 0,50%	-	693 €
= Liegenschaftsreinertrag				115 €
- Verzinsung Bodenwert	135.512 €	0,88%	-	1.186 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			-	1.071 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	0,88%		46,5248
= Gebäudeertragswert			-	49.818 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden				- €
= Wert des Gebäudes			-	49.818 €
+ Bodenwert	57,45 m ²	2.359 €/m ²		135.512 €
Ertragswert				85.694 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				85.694 €
+/- Marktanpassung (Abweichung baurechtl./WE-Konsens)			-5,00%	- 4.285 €
+/- Marktanpassung (Kellerabteil)	Fl.: 3,56 m ²	250 €/m ²	-	890 €
Verkehrswert				80.519 €
Verkehrswert gerundet				80.500 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		57,45 m ²		1.401 €/m ²
Bruttorendite	80.500 €	808 € p.a.		1,00%

Der **Verkehrswert** der BLNR 34, 47/1516 Anteile, verbunden mit WE an W 1/10, K.Abt. 10, auf der Liegenschaft GB 01005 Josefstadt, EZ 667, an der Adresse 1080 Wien, Daungasse 5 ident Skodagasse 24, beträgt zum Stichtag

rd. € 80.500,-.

5.8. Verkehrswert der BLNR 35 – W 1/11, K.Abt. 11

Sachwertverfahren W 1/11				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	gew. Fl.:	82,48 m ²	4.000 €/m ²	329.936 €
= ungekürzter Herstellungswert				329.936 €
- Baumängel und -schäden, Fertigstellungskosten			-	82.500 €
= gekürzter Herstellungswert				247.436 €
- Alterswertminderung	Linear	RestND 60 J.	-	131.974 €
= Zwischenwert				115.462 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 1,00	0,0000	-	€
= Gebäudesachwert				115.462 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände				- €
=Bauwert				115.462 €
+ Bodenwert	gew. Fl.:	82,48 m ²	2.359 €/m ²	194.549 €
= Sachwert				310.011 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				310.011 €
+/- Marktanpassung (Kellerabteil)	Fl.:	3,56 m ²	250 €/m ² -	890 €
= Verkehrswert				309.121 €
= Verkehrswert gerundet				309.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche				82,48 m ² 3.746 €/m ²

Der **Verkehrswert** der BLNR 35, 83/1516 Anteile, verbunden mit WE an W 1/11, K.Abt. 11, auf der Liegenschaft GB 01005 Josefstadt, EZ 667, an der Adresse 1080 Wien, Daungasse 5 ident Skodagasse 24, beträgt zum Stichtag

rd. € 309.000,-.

5.9. Verkehrswert der BLNR 36 – W 2/13+14, K.Abt. 14

Ertragswertverfahren W 2/13+14			
Nettomiete p.m.	gew. Fl.: 167,84 m ²	1,11 €/m ²	186,42 € p.m.
Jahresrohertrag			2.237 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m ²	MAW 0,50%	- 2.025 €
= Liegenschaftsreinertrag			212 €
- Verzinsung Bodenwert	435.463 €	1,000%	- 4.355 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			- 4.143 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	0,750%	48,1734
= Gebäudeertragswert			- 199.577 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			- €
= Wert des Gebäudes			- 199.577 €
+ Bodenwert	167,84 m ²	2.594 €/m ²	435.463 €
Ertragswert			235.886 €
+/- Rechte und Lasten			- €
= Zwischenwert			235.886 €
+/- Marktanpassung (Kellerabteil)	Fl.: 9,28 m ²	250 €/m ² -	2.320 €
Verkehrswert			233.566 €
Verkehrswert gerundet			234.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		167,84 m ²	1.394 €/m ²
Bruttorendite	234.000 €	2.237 € p.a.	0,96%

Der **Verkehrswert** der BLNR 36, 40/379 Anteile, verbunden mit WE an W 2/13+14, K.Abt. 14, auf der Liegenschaft GB 01005 Josefstadt, EZ 667, an der Adresse 1080 Wien, Daungasse 5 ident Skodagasse 24, beträgt zum Stichtag

rd. € 234.000,-.

5.10. Verkehrswert der BLNR 37 – W 2/16, K.Abt. 16

Ertragswertverfahren W 2/16				
Nettomiete p.m.	gew. Fl.:	83,59 m ²	1,11 €/m ²	92,92 € p.m.
Jahresrohertrag				1.115 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m ²	MAW 0,50%	-	1.009 €
= Liegenschaftsreinertrag				106 €
- Verzinsung Bodenwert	187.294 €	0,75%	-	1.405 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			-	1.298 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	0,75%		48,1734
= Gebäudeertragswert			-	62.543 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden				- €
= Wert des Gebäudes			-	62.543 €
+ Bodenwert	83,59 m ²	2.241 €/m ²		187.294 €
Ertragswert				124.751 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				124.751 €
+/- Marktanpassung (Abweichung baurechtl./WE-Konsens)			-5,00%	- 6.238 €
+/- Marktanpassung (Kellerabteil)	Fl.:	4,25 m ²	250 €/m ²	- 1.063 €
Verkehrswert				117.451 €
Verkehrswert gerundet				117.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		83,59 m ²		1.400 €/m ²
Bruttorendite	117.000 €	1.115 € p.a.		0,95%

Der **Verkehrswert** der BLNR 37, 18/379 Anteile, verbunden mit WE an W 2/16, K.Abt. 16, auf der Liegenschaft GB 01005 Josefstadt, EZ 667, an der Adresse 1080 Wien, Daungasse 5 ident Skodagasse 24, beträgt zum Stichtag

rd. € 117.000,-.

5.11. Verkehrswert der BLNR 38 – W 3/17, K.Abt. 17

Sachwertverfahren W 3/17				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	gew. Fl.:	68,06 m ²	3.750 €/m ²	255.216 €
= ungekürzter Herstellungswert				255.216 €
- Baumängel und -schäden				- €
= gekürzter Herstellungswert				255.216 €
- Alterswertminderung	Linear	RestND 60 J.	-	102.086 €
= Zwischenwert				153.130 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 2,25	0,0478	-	7.325 €
= Gebäudesachwert				145.805 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände		-5,00%	-	7.290 €
= Bauwert				138.514 €
+ Bodenwert	gew. Fl.:	68,06 m ²	2.830 €/m ²	192.626 €
= Sachwert				331.140 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				331.140 €
+/- Marktanpassung (Abweichung baurechtl./WE-Konsens)			-5,00%	- 16.557 €
+/- Marktanpassung (Kellerabteil)	Fl.:	4,25 m ²	250 €/m ²	- 1.063 €
= Verkehrswert				313.521 €
= Verkehrswert gerundet				314.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche			68,06 m ²	4.614 €/m ²

Der **Verkehrswert** der BLNR 38, 65/1516 Anteile, verbunden mit WE an W 3/17, K.Abt. 17,
auf der Liegenschaft GB 01005 Josefstadt, EZ 667, an der Adresse
1080 Wien, Daungasse 5 ident Skodagasse 24, beträgt zum Stichtag

rd. € 314.000,-.

5.12. Verkehrswert der BLNR 39 – W 3/19, K.Abt. 19

Sachwertverfahren W 3/19				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	gew. Fl.:	42,50 m ²	3.000 €/m ²	127.493 €
= ungekürzter Herstellungswert				127.493 €
- Baumängel und -schäden, Fertigstellungskosten			-	10.000 €
= gekürzter Herstellungswert				117.493 €
- Alterswertminderung	Linear	RestND 60 J.	-	50.997 €
= Zwischenwert				66.496 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 2,50	0,0809	-	5.381 €
= Gebäudesachwert				61.115 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände				- €
= Bauwert				61.115 €
+ Bodenwert	gew. Fl.:	42,50 m ²	2.830 €/m ²	120.283 €
= Sachwert				181.398 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				181.398 €
+/- Marktanpassung (Markt & zukünft. Konsens thematik)			-10,00% -	18.140 €
+/- Marktanpassung (Kellerabteil)	Fl.:	4,25 m ²	250 €/m ² -	1.063 €
= Verkehrswert				162.195 €
= Verkehrswert gerundet				162.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche				42,50 m ² 3.812 €/m ²

Der **Verkehrswert** der BLNR 39, 31/1516 Anteile, verbunden mit WE an W 3/19, K.Abt. 19,
auf der Liegenschaft GB 01005 Josefstadt, EZ 667, an der Adresse
1080 Wien, Daungasse 5 ident Skodagasse 24, beträgt zum Stichtag

rd. € 162.000,-.

5.13. Verkehrswert der BLNR 40 – W 3/21, K.Abt. 5

Sachwertverfahren W 3/21				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	gew. Fl.:	85,57 m ²	3.750 €/m ²	320.884 €
= ungekürzter Herstellungswert				320.884 €
- Baumängel und -schäden				- €
= gekürzter Herstellungswert				320.884 €
- Alterswertminderung	Linear	RestND 60 J.	-	128.354 €
= Zwischenwert				192.530 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 1,50	0,0032	-	614 €
= Gebäudesachwert				191.916 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände			-1,00%	- 3.209 €
= Bauwert				188.707 €
+ Bodenwert	gew. Fl.:	85,57 m ²	2.830 €/m ²	242.190 €
= Sachwert				430.897 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				430.897 €
+/- Marktanpassung (Abweichung baurecht. Konsnes)			-2,50%	- 10.772 €
+/- Marktanpassung (Kellerabteil)	Fl.:	6,46 m ²	250 €/m ²	- 1.615 €
= Verkehrswert				418.510 €
= Verkehrswert gerundet				419.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche				85,57 m ² 4.897 €/m ²

Der **Verkehrswert** der BLNR 40, 83/1516 Anteile, verbunden mit WE an W 3/21, K.Abt. 5, auf der Liegenschaft GB 01005 Josefstadt, EZ 667, an der Adresse 1080 Wien, Daungasse 5 ident Skodagasse 24, beträgt zum Stichtag

rd. € 419.000,-.

Wien, am 06.07.2025

Mag. Georg Strafella
 Immobiliensachverständiger
 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01005 Josefstadt
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

EINLAGEZAHL 667

Letzte IS 1533/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR.	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
215	GST-Pläche	558	
	Bauf.(10)	519	
	Bauf.(20)	39	Daungasse 5 Skodagasse 24

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

- 1 a 6755/1936 Erbauung eines Hauses (auf) GST 215
- 4 a 4012/2000 Verpflichtung zur Herstellung des endgültigen Gehsteiges
gemäß Bescheid 2000-07-26
- 5 a 3127/2004 Verwalter der Liegenschaft :
Gerhard KAGER Gesellschaft m.b.H., 1010 Wien, Schönlaterngasse 11

***** B *****

28 ANTEIL: 29/1516

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

- a 3127/2004 Wohnungseigentum an W EG/1, K.Abt. 1
- b 2548/2022 Kaufvertrag 2020-08-19, Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
- e 1302/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-07 zugunsten
Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, öffentl. Notar, 1010 Wien,
Seilerstätte 28, als Treuhänder
- f 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)

29 ANTEIL: 31/1516

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

- a 3127/2004 Wohnungseigentum an W EG/2, K.Abt. 2
- b 2548/2022 Kaufvertrag 2020-08-19, Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
- e 1302/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-07 zugunsten
Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, öffentl. Notar, 1010 Wien,
Seilerstätte 28, als Treuhänder
- f 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)

30 ANTEIL: 53/1516

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

- a 3127/2004 Wohnungseigentum an Lager EG/3, K.Abt. 13
- b 2548/2022 Kaufvertrag 2020-08-19, Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
- e 1302/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-07 zugunsten
Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, öffentl. Notar, 1010 Wien,
Seilerstätte 28, als Treuhänder
- f 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

31 ANTEIL: 7/379

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 3127/2004 Wohnungseigentum an W EG/3A, K.Abt. 3

b 2548/2022 Kaufvertrag 2020-08-19, Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht

e 1302/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-07 zugunsten

Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, öffentl. Notar, 1010 Wien,

Seilerstätte 28, als Treuhänder

f 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024

(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)

32 ANTEIL: 41/1516

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 3127/2004 Wohnungseigentum an W EG/4+5, K.Abt. 4

b 2548/2022 Kaufvertrag 2020-08-19, Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht

e 1302/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-07 zugunsten

Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, öffentl. Notar, 1010 Wien,

Seilerstätte 28, als Treuhänder

f 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024

(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)

33 ANTEIL: 57/1516

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 3127/2004 Wohnungseigentum an W 1/7, K.Abt. 7

b 2548/2022 Kaufvertrag 2020-08-19, Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht

e 1302/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-07 zugunsten

Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, öffentl. Notar, 1010 Wien,

Seilerstätte 28, als Treuhänder

f 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024

(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)

34 ANTEIL: 47/1516

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 3127/2004 Wohnungseigentum an W 1/10, K.Abt. 10

b 2548/2022 Kaufvertrag 2020-08-19, Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht

e 1302/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-07 zugunsten

Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, öffentl. Notar, 1010 Wien,

Seilerstätte 28, als Treuhänder

f 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024

(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)

35 ANTEIL: 83/1516

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 3127/2004 Wohnungseigentum an W 1/11, K.Abt. 11

b 2548/2022 Kaufvertrag 2020-08-19, Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht

e 1302/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-07 zugunsten

Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, öffentl. Notar, 1010 Wien,

Seilerstätte 28, als Treuhänder

f 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024

(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)

36 ANTEIL: 40/379

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 3127/2004 Wohnungseigentum an W 2/13+14, K.Abt. 14

b 2548/2022 Kaufvertrag 2020-08-19, Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht

e 1302/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-07 zugunsten

Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, öffentl. Notar, 1010 Wien,

Seilerstätte 28, als Treuhänder

f 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024

(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)

37 ANTEIL: 18/379

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 3127/2004 Wohnungseigentum an W 2/16, K.Abt. 16

b 2548/2022 Kaufvertrag 2020-08-19, Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht

e 1302/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-07 zugunsten
Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, öffentl. Notar, 1010 Wien,
Seilerstätte 28, als Treuhänder
f 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)

38 ANTEIL: 65/1516
BBB Immo GmbH (FN 456177x)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 3127/2004 Wohnungseigentum an W 3/17, K.Abt. 17
b 2548/2022 Kaufvertrag 2020-08-19, Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
e 1302/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-07 zugunsten
Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, öffentl. Notar, 1010 Wien,
Seilerstätte 28, als Treuhänder
f 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)

39 ANTEIL: 31/1516
BBB Immo GmbH (FN 456177x)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 3127/2004 Wohnungseigentum an W 3/19, K.Abt. 19
b 2548/2022 Kaufvertrag 2020-08-19, Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
e 1302/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-07 zugunsten
Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, öffentl. Notar, 1010 Wien,
Seilerstätte 28, als Treuhänder
f 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)

40 ANTEIL: 83/1516
BBB Immo GmbH (FN 456177x)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 3127/2004 Wohnungseigentum an W 3/21, K.Abt. 5
b 2548/2022 Kaufvertrag 2020-08-19, Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
e 1302/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-07 zugunsten
Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, öffentl. Notar, 1010 Wien,
Seilerstätte 28, als Treuhänder
f 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)

***** c *****

14 a 3127/2004 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 (Pkt. 3. Wohnungseigentumsvertrag)
24 auf Anteil B-LNR 28 bis 40
a 2549/2022 Pfandurkunde 2022-02-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.000.000,--
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)

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

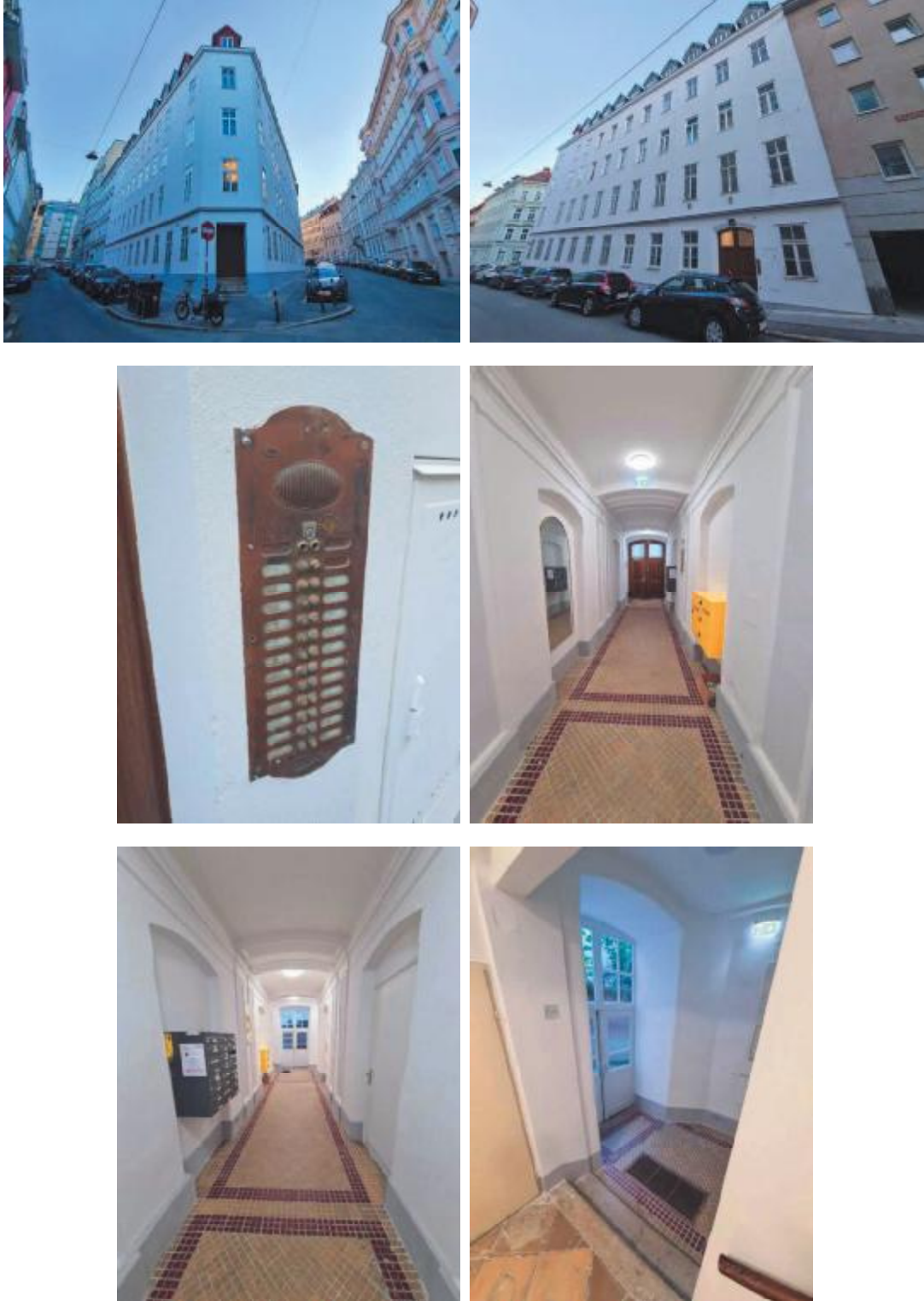
Grundbuch 21.08.2024 12:03:48

6.2. Einheitswertbescheid, 12.12.2024

Lt. Auskunft des Bundesministeriums für Finanzen, Finanzamt Österreich, Dienststelle FA03/Team Private 03, beträgt der gesamte Einheitswert für die ggst. Liegenschaft EZ 667 KG Josefstadt (erfasst im EWAZ 06 035-2-1604/0) € 133.281,98,-. Der Bodenwert beträgt € 123,5438 pro m².

6.3. Fotos (Ausstattung/Zustand - Zeitpunkt der Befundaufnahmen)

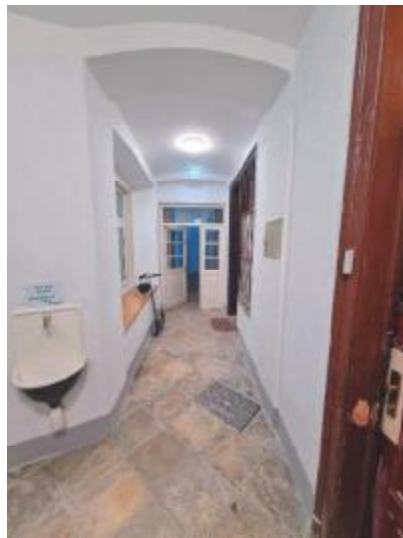
Außenansichten und Allgemeinteile

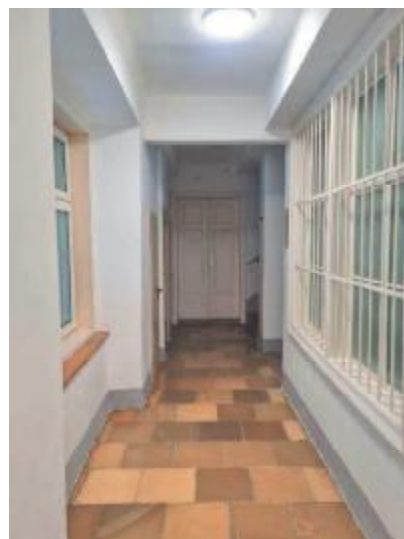


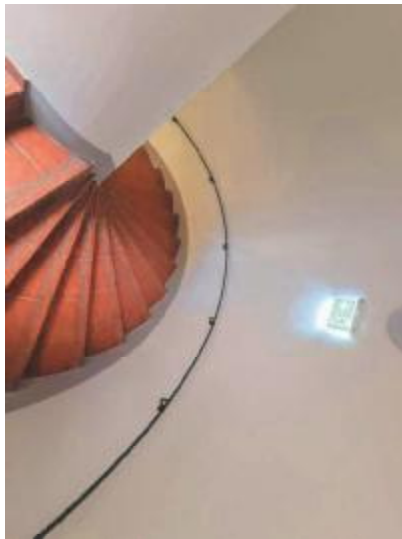
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger









Keller & Kellerabteile





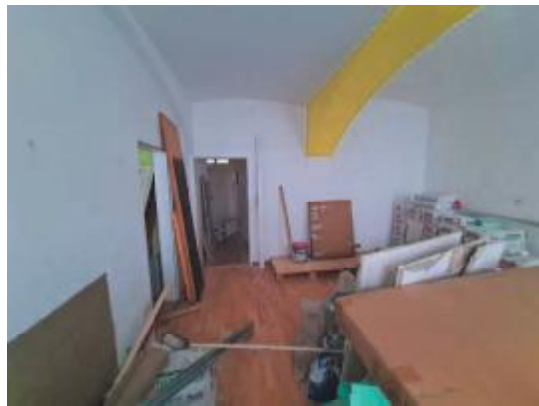


Innenansichten Wohnung W EG/1



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

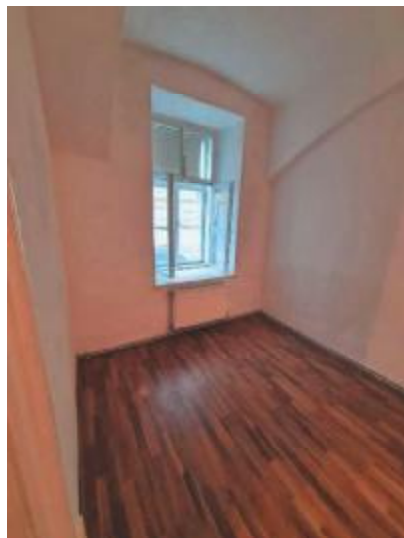


Innenansichten Wohnung W EG/2



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger





Innenansichten Lager EG/3







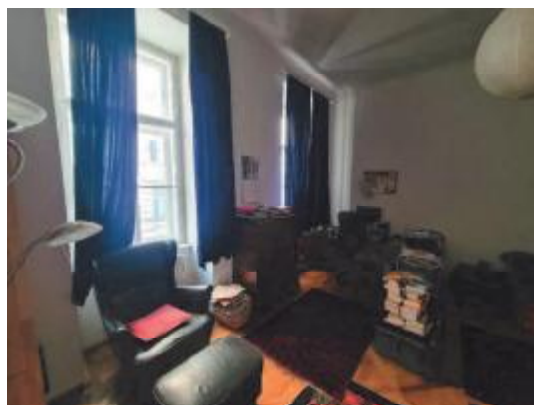
Innenansichten Wohnung W 1/7



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

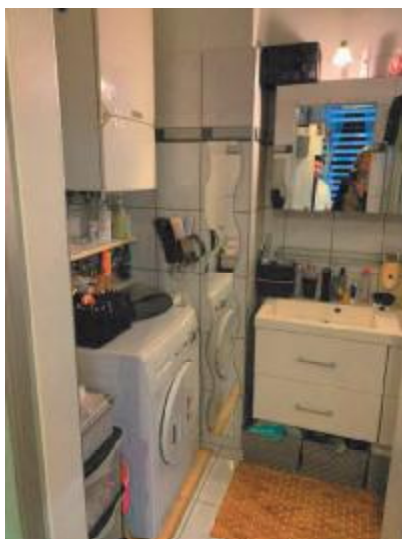
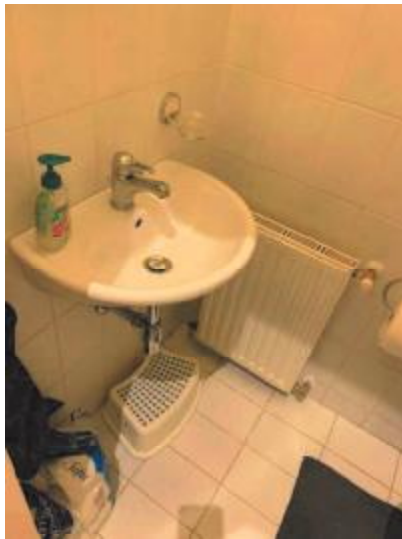




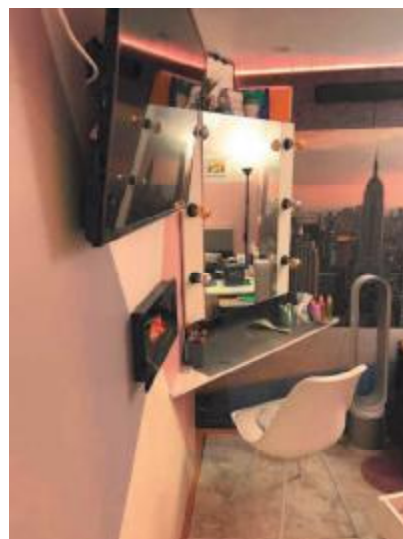


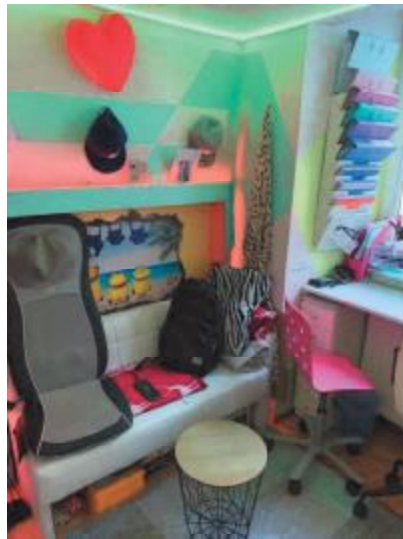
Innenansichten Wohnung W 1/10











Innenansichten Wohnung W 1/11



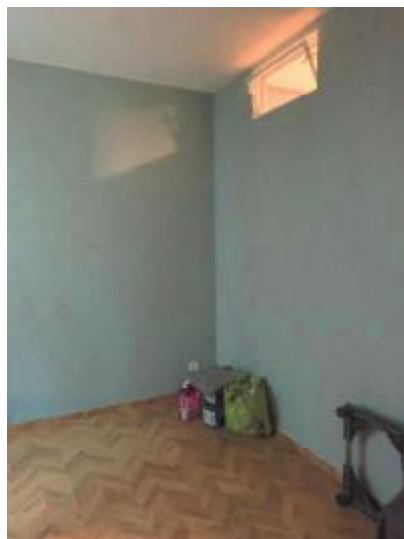
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

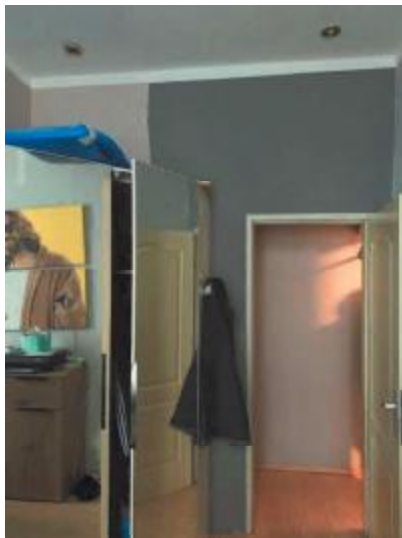
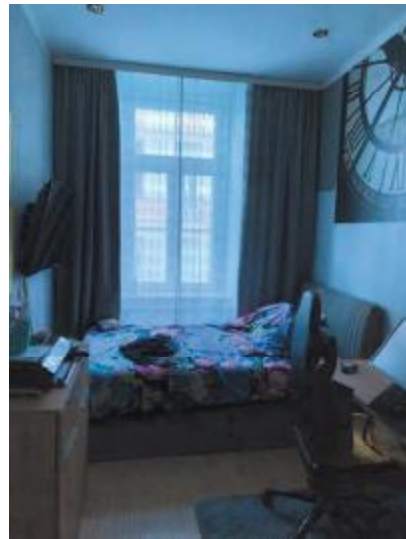


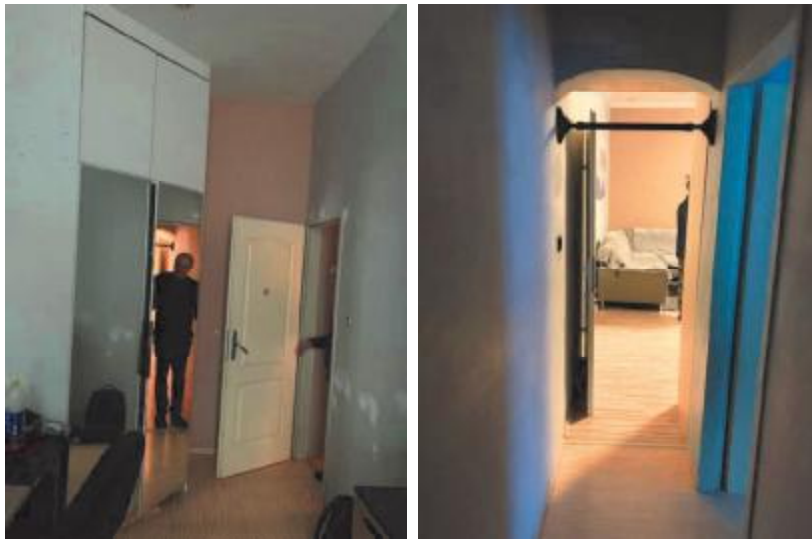


Innenansichten Wohnung W 2/16









Innenansichten Wohnung W 3/17

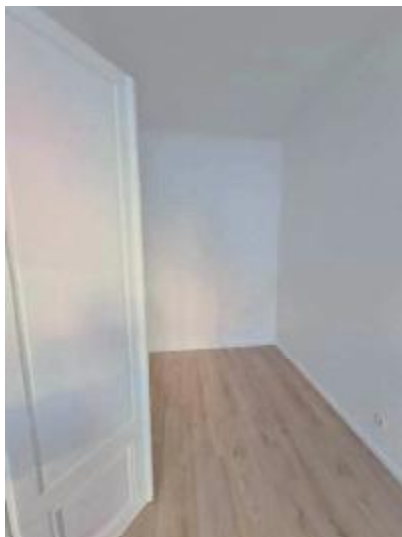
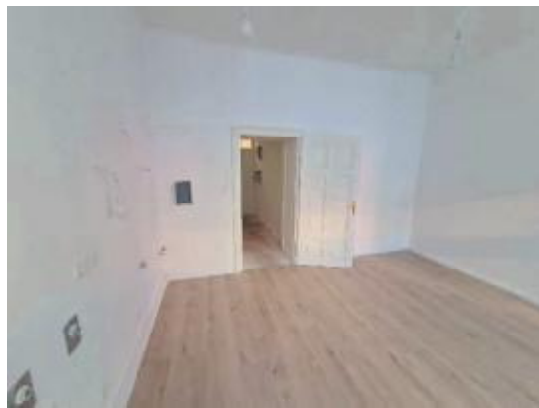




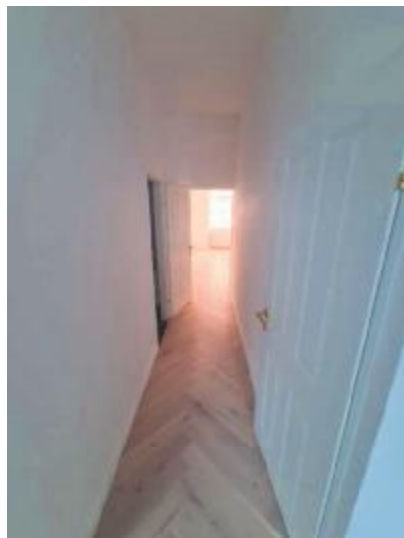
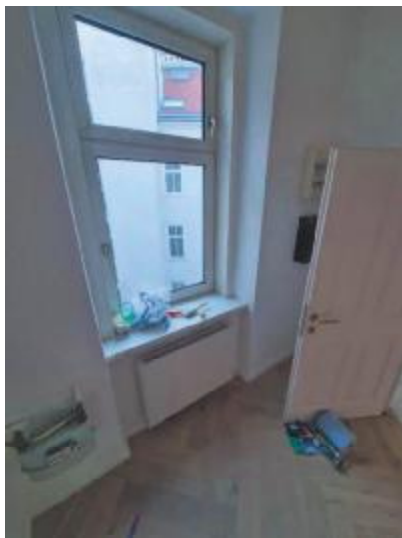
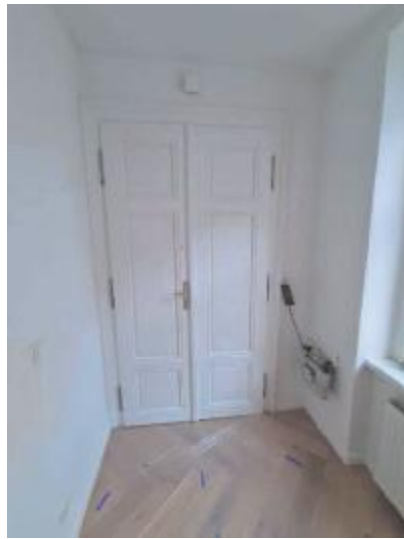


Innenansichten Wohnung W 3/19





Innenansichten Wohnung W 3/21





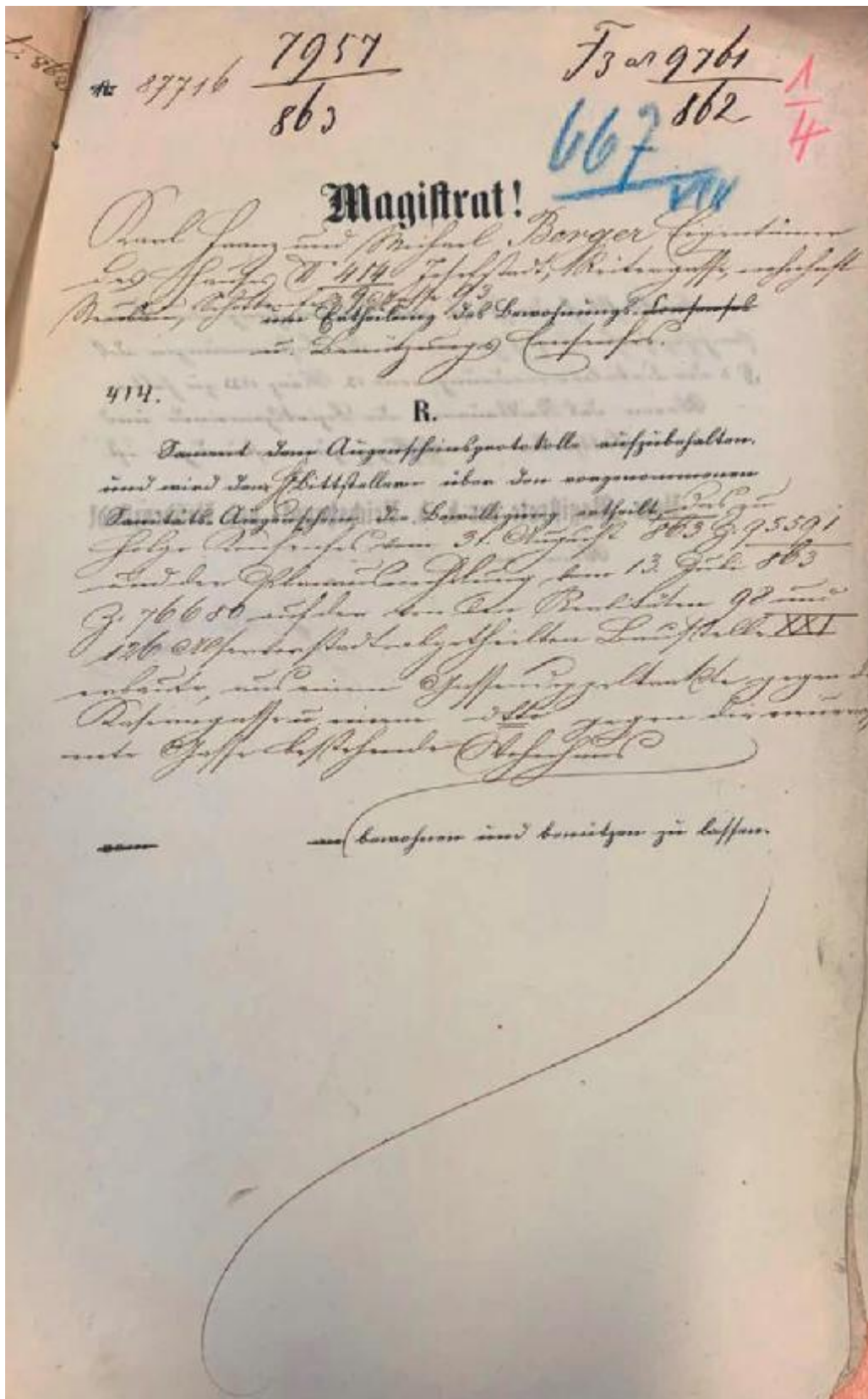


Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung Planauswechslung, 13.07.1863

[illegible]

Bewohnungs- und Benützungskonsens für das erbaute Wohnhaus, 24.07.1863



Baubewilligung Dachgeschoßausbau, 17.10.1994

Zugest. --- 22 NOV. 1994

14
1-5

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle für den 1., 8. und 9. Bezirk
Lerchenfelder Straße 4
1080 Wien

MA 37/8 - Skodagasse 24/1105/92 Wien, 17. Okt. 1994

8. Bez., Skodagasse ONr. 24
EZ 667 der Kat. Gem. Josefstadt

Bauliche Änderungen,
Umbau, Zubau

Baubewilligung

Erledigt mit Planwechsel
Zl. MA 37 / 8 - 24/1105/92
Fertigstellung Zl. MA 37 / 8 - 24/1105/92
Plankammer zur Ablage in EZ 667/1105

22. Jan. 2003
21. Juni 2002

Für den Abteilungsleiter:

B E S C H E I D

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird in Verbindung mit § 68 Abs. 1 und Abs. 6 BO, § 69 Abs. 8 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes unter Berücksichtigung der geltenden Bebauungsbestimmungen und aufgrund der mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 8. Bezirk vom 26. Sep. 1994, GZ: BA 11/94 erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften die Bewilligung erteilt, nach den mit dem antlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Ausbauen des Dachgeschoßes für Wohnzwecke (+ 5 Wohnungen) nach Anheben der hofseitigen Dachflächen.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 2 Wr. Garagengesetz zur Schaffung von 3 Stellplätzen wird nicht entsprochen.

Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 36 Abs. 1 und 2 des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr. 22/57 in der derzeit geltenden Fassung durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt um drei Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3 BO der Behörde ein Ziviltechniker oder ein gerichtlich beeideter Sachverständiger für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur) namhaft zu machen. Er muß vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organisationsverhältnis stehen. Ein Wechsel des Prüfingenieurs ist der Behörde vom Bauwerber unverzüglich anzuzeigen.
- 2) Der Bauführer hat gemäß § 124, Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der jeweiligen Außenstelle der MA 37 anzuzeigen.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Baubewilligung Bauliche Änderungen im EG, 1., 2. und 3. Stock, 09.08.1995

12
1-2

Zugest. am: - 7. SEP. 1995

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle für den 1., 8. und 9. Bezirk
Lerchenfelder Straße 4
1080 Wien

MA 37/8 - Skodagasse 24/579/95
8. Bez., Skodagasse Cnr. 24
EZ 667 des Grundbuches der
Nat. Gem. Josefstadt

Wien, 9. Aug. 1995
bedingt mit Planwechsel
Zi. MA 37/8 - 648/92
Ablage in EZ 667/95

Bauliche Änderungen

den Abteilungsleiter:
21. Mai 2002

B E S C H E I D

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 68 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Abändern der Raumeinteilung im Erdgeschoß, 1., 2. und 3. Stock;
Einbau von Badezimmern sowie Zusammenlegen der Wohnungen Nrn. 4 und 5 im Erdgeschoß und der Wohnungen Nrn. 17 und 21 im 3. Stock.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer hat gemäß § 124, Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der jeweiligen Außenstelle der MA 37 anzuzeigen.
- 2) Auf die Bestellung eines Prüfsachverständigen und auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO verzichtet.
- 3) Der Fußboden in Naßräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen. Die Bedingungen der Verordnung des Magistrats der Stadt Wien vom 23. Aug. 1990 über die Zulassung von Fußboden- (bzw. Wand-) aufbauten für die nachträgliche Herstellung eines Badezimmers bzw. eines Abortes (jeweils ohne Bodenablauf) in Wohnungen sowie einer Terrasse - jeweils auf bestehenden Holzdecken - erschienen im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 25/91, sind einzuhalten.
- 4) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gemäß § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen; es ist jedoch die Vollendung der Bauführung bei der Baubehörde anzuzeigen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Nachträgliche Baubewilligung 1. Planwechsel und Zubau, 27.06.2002

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle für den 1., 8. und 9. Bezirk
Lerchenfelder Straße 4, 2. Stock
A - 1080 Wien
DVR: 0000191 Fax: 40134 99 05500 Tel.: 40134 98500
e-mail: post@m37.magwien.gv.at

Zugestellt am: 04.07.2002

MA 37/8-Skodagasse 24/807/01 Wien, 27.06.2002

8. Bezirk, Skodagasse ONr. 24
EZ 667 der Kat. Gem. Josefstadt

I.) **Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)**

II.) **Zubau**

nachträgliche Baubewilligung

B E S C H E I D

I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben
Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1 und Abs. 5 die teilweise nachträgliche Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 17.10.1994, Zl.: MA 37/8-Skodagasse 24/1105/92, bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Der Ausbau des Dachgeschosses gelangte insofern abgeändert zur Ausführung, als die innere Einteilung und Widmung der Räume durch Aufstellen von Trenn- und Scheidewänden an versetzten Stellen geändert wurde. Gleichzeitig wurden gassenseitig zwei zusätzliche Dachgauben hergestellt und die Anordnung der Dachflächenfenster verändert.

II.) Zubau
Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1 und Abs. 5, unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 22.5.1998, Zl.: MA 37/V - 2717/98, bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen, deren weitere Gültigkeit zuletzt am 24.4.2001, zur Zl.: MA 37/V - 847/01, bestätigt wurde, die teilweise nachträgliche Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Zuge der Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben wurde der hofseitige Dachumriss geringfügig abgeändert.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

1.) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Baubewilligung Bauliche Änderungen Wohnung Top 19, 08.07.2004

17
2

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 37
 Baupolizei
Bezirksstelle für den 1. und 8. Bezirk
Dresdner Straße 73-75 1. Stock
A - 1200 Wien
 DVR: 0000191 Fax: 4000 99 01500 Tel.: 4000 01500
 e-mail: 01.08@m37.magn.wien.gv.at

Zugesellt am:
19.7.2004

MA 37/B-Skodagasse 24/21170-1/04
 8. Bezirk, Skodagasse ONr. 24
 EZ 667 der Kat. Gem. Josefstadt

Wien, 8.7.2004

Bauliche Änderungen
Baubewilligung

21. März 2005 Erledigt mit Plankammer
 Fortgeltung ZL MA 37/B-21170-2/04
 Plankammer zur Anlage in EZ 667/192
 Für den Abteilungsleiter:

BESCHIED *Strahm*

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO, § 69 Abs. 8 BO und auf Grund der mit Bescheid vom 30.6.2004, GZ: BV 8 - A 729/04 erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften die teilweise nachträgliche Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

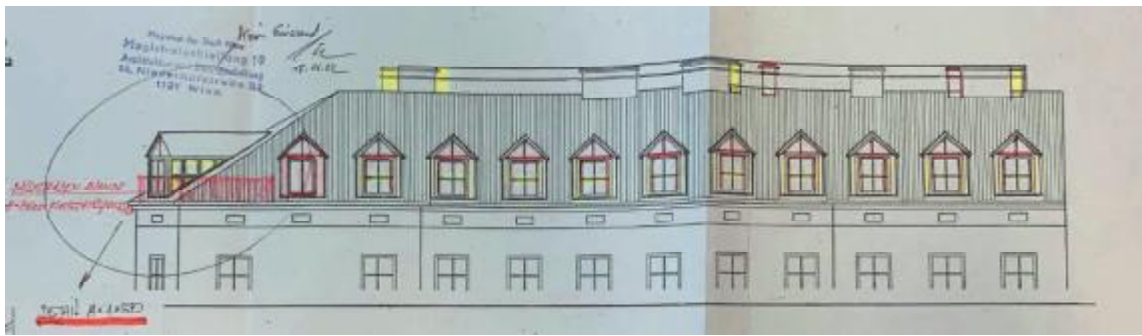
Im Dachgeschoss soll für die Wohnung Tür Nr. 25 hofseitig im Bereich der linken Grundgrenze ein Balkon und ein Dachausstieg errichtet werden. Weiters soll in der Wohnung Tür Nr. 25 ein Abstellraum in einen Abort und in der Wohnung Tür Nr. 19 im 3. Stock eine Küche in eine Abstellraum mit Kochnische umgewidmet werden.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Außenstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 2.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind Bauwerber/in und Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüferingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 3.) Bei Änderungen an Bauteilen, die mit den Gesimsen in Verbindung stehen (Gesimsmauerwerk, Mauerbank, Gesims- oder Mauerbankanker, Sparren usw.) ist von einem/r befugten Sachverständigen der Bauzustand dieser Bauteile festzustellen und ein Standsicherheitsnachweis über alle tragenden Gesimssteile gemäß § 127 Abs. 2 BO auf der Baustelle aufzulegen. Beim Nachweis der Sicherheit gegen Kippen ist auch der jeweils ungünstigste Lastfall im Bauzustand sowie im Endzustand zu berücksichtigen. Kann die vorgeschriebene Standsicherheit der Gesimse nur durch zusätzliche konstruktive Maßnahmen sichergestellt werden, dann ist die Ausführung der gesamten Konstruktion durch den/die Prüferingenieur/in gemäß § 127 Abs. 3 lit. b BO zu überprüfen.
- 4.) Vor dem Entfernen der Dachkonstruktion ist die oberste Geschossdecke gegen das Eindringen von Niederschlägen durch das Aufbringen einer entsprechenden Isolierung zu schützen und ist weiters, für einen sicheren Ablauf der Niederschlagswässer vorzusorgen.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



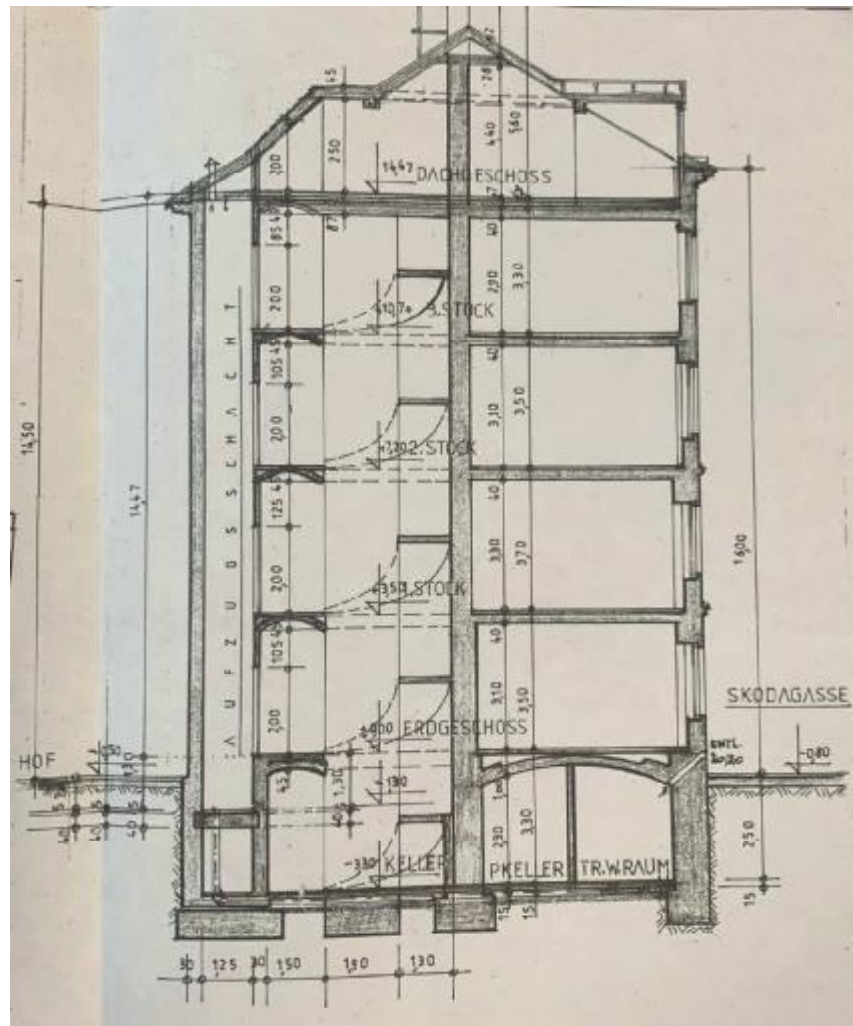
Ansicht Skodagasse (Auswechslungsplan Juni 2002)



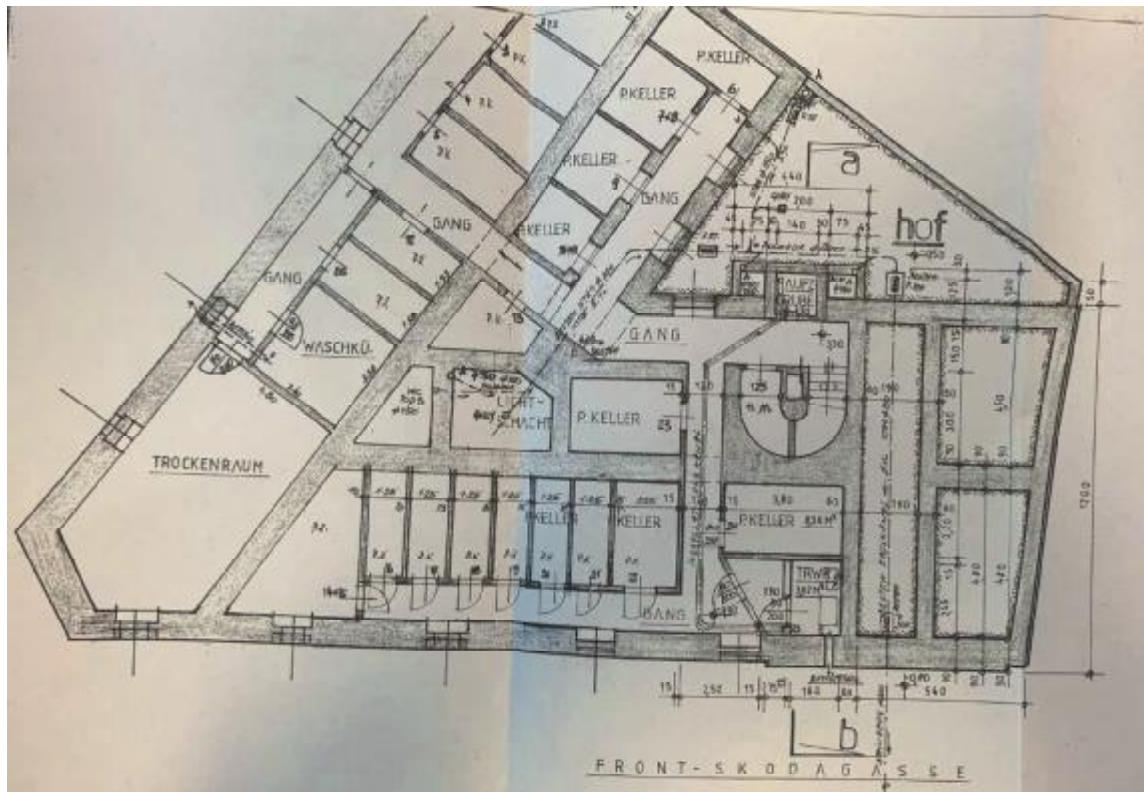
Ansicht Daungasse (Auswechslungsplan Juni 2002)



Hofansicht Nord / Hofansicht Ost (Auswechslungsplan Juni 2002)



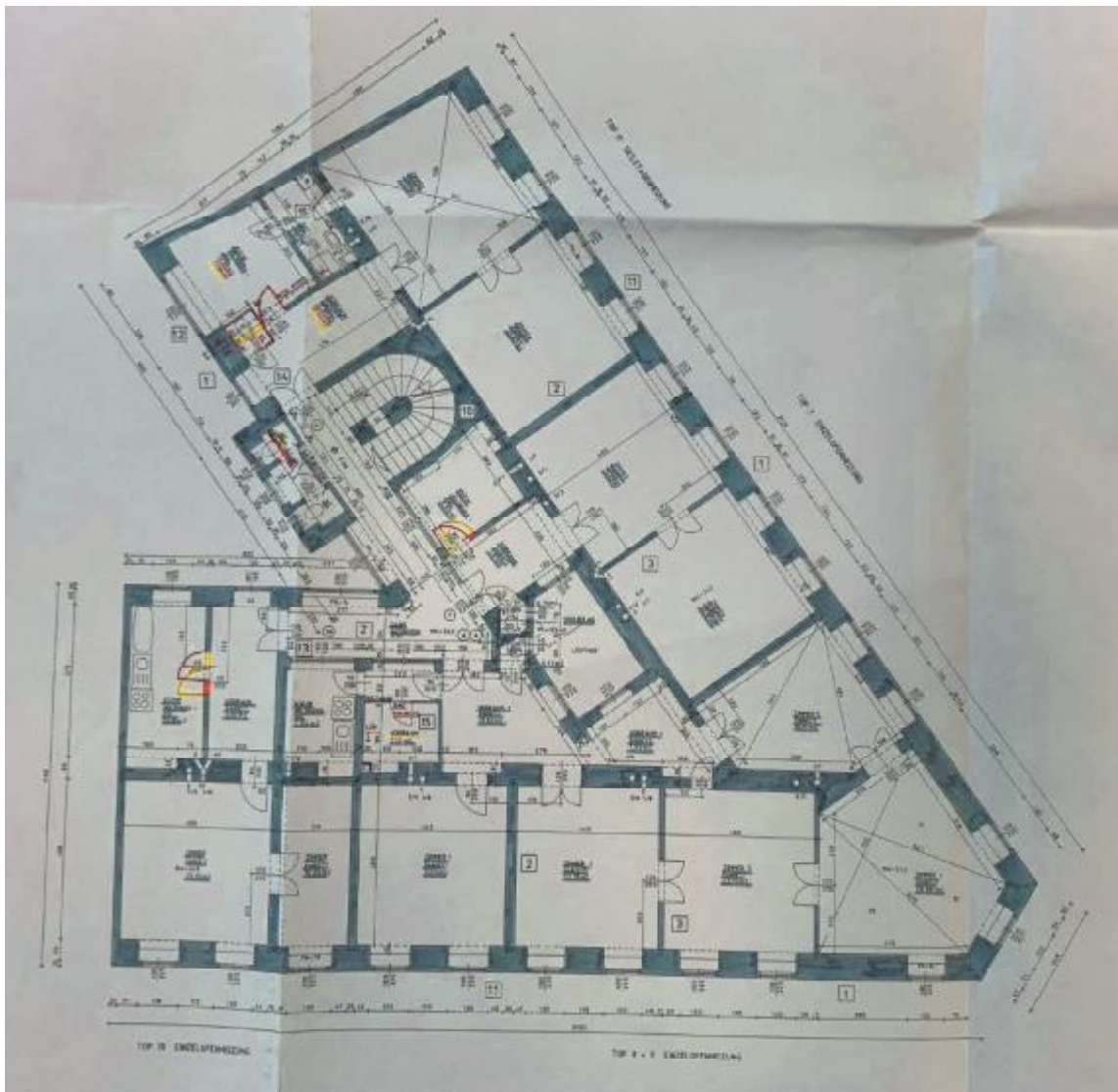
Schnitt A-B (Bestandsplan Jänner 2003)



Grundriss Kellergeschoß (Bestandsplan Jänner 2003)



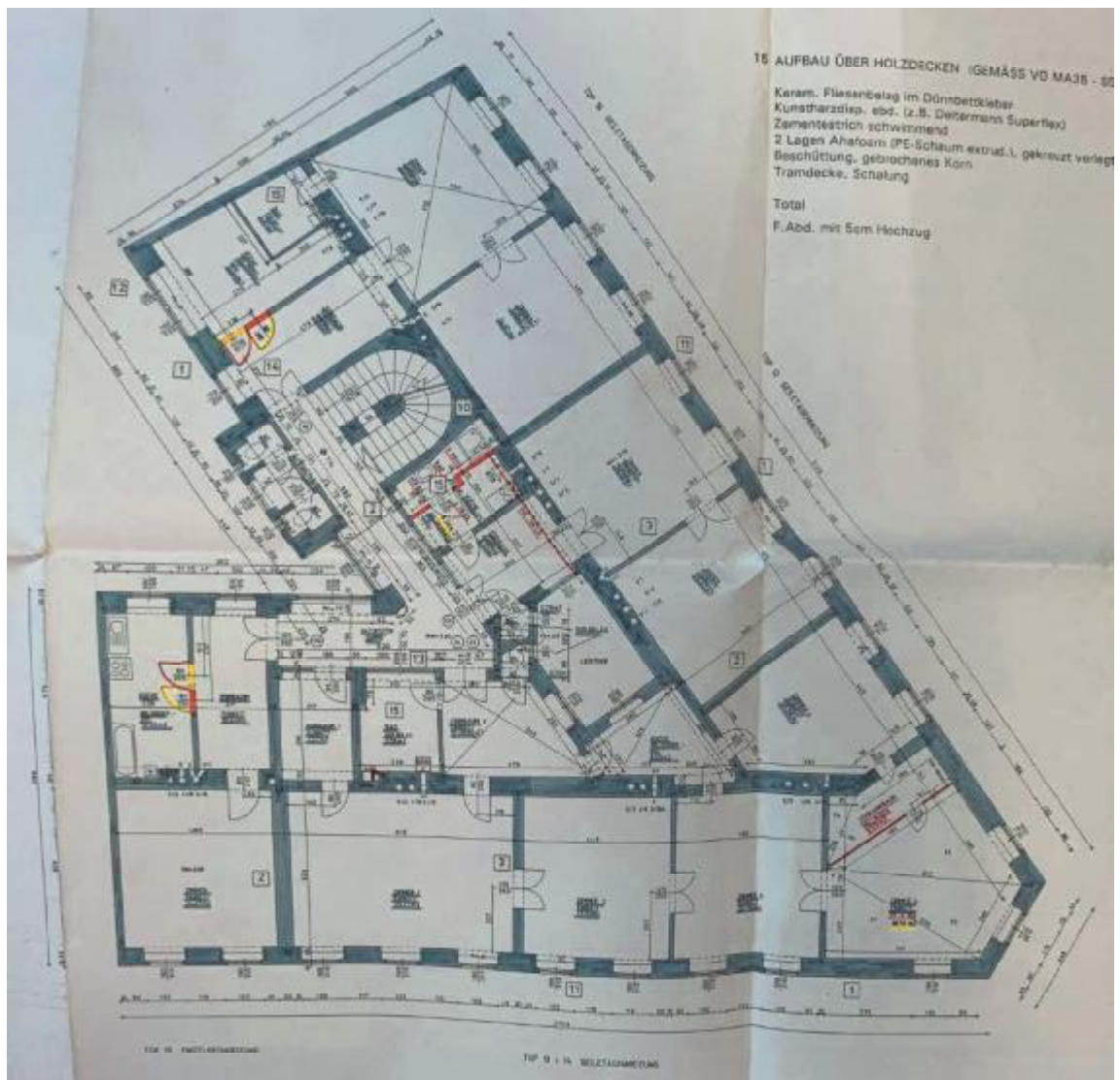
Grundriss Erdgeschoß (Einreichplan August 1995)



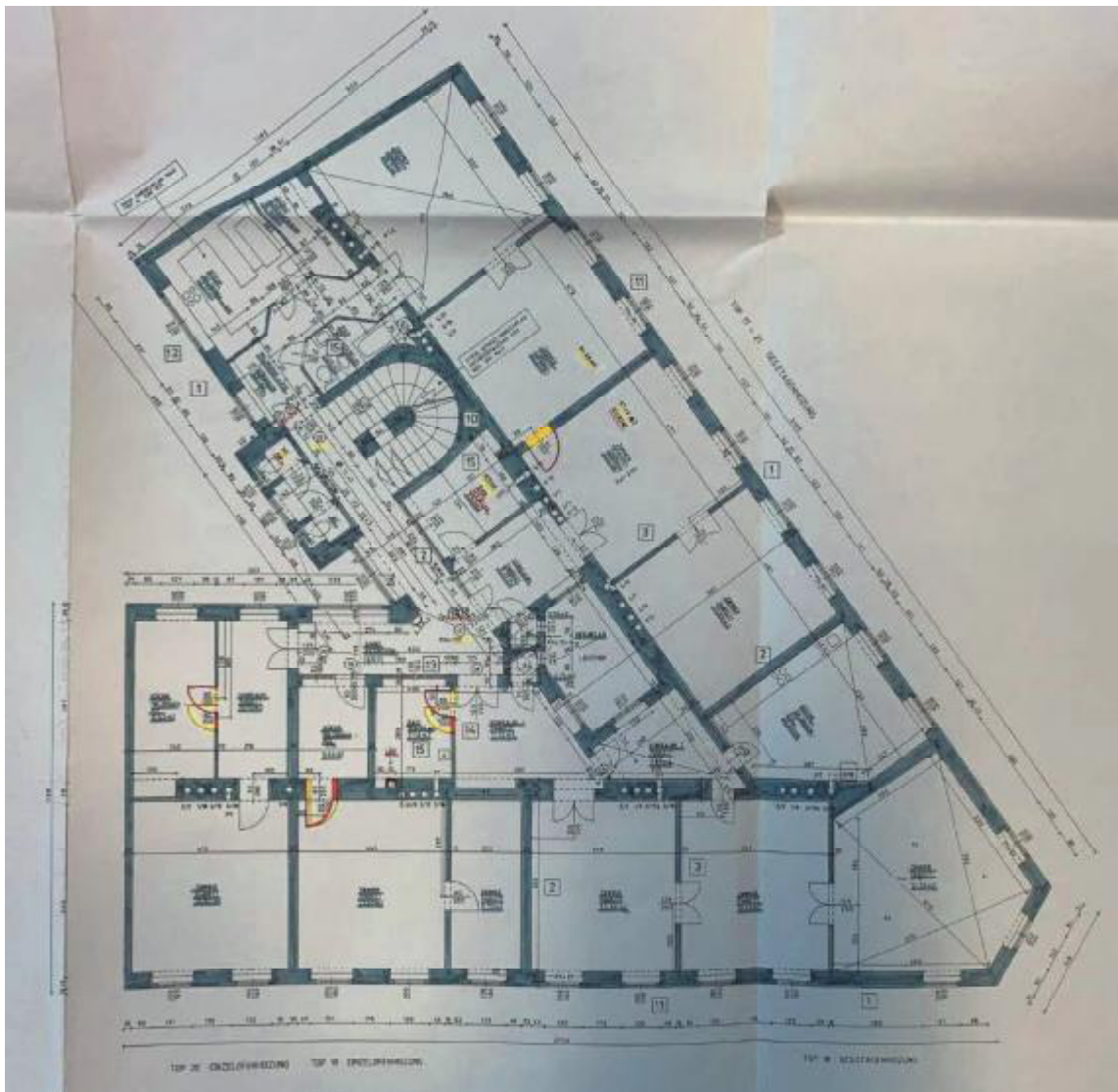
Grundriss 1. Stock (Einreichplan August 1995)

Mag. Georg Strafella

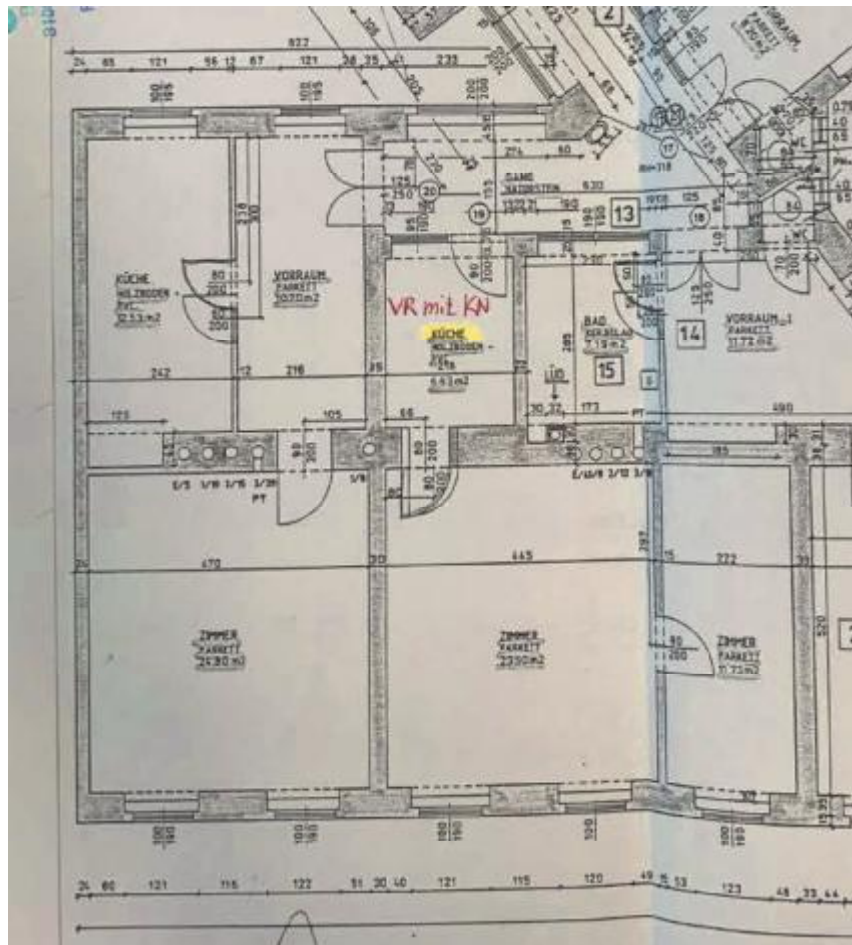
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss 2. Stock (Einreichplan August 1995)



Grundriss 3. Stock (Einreichplan August 1995)



Grundriss Wohnung Top 19 (Einreichplan Juli 2004)

6.6. Wohnungseigentumsvertrag



3127/2004

Grunderwerbsteuer
selbstberechnet am 28. Aug. 2003
zu Erf.Nr.10-233.060/2003
Dr. Helmut SCHEUBREIN, öff.Notar
Wien - Alsergrund

Dr. F/Fm - WEV\ Skodagasse 24

Vereinbarung zur Begründung des Wohnungseigentums (Wohnungseigentumsvertrag)

abgeschlossen zwischen

*den in der angeschlossenen Tabelle genannten Miteigentümern der Liegenschaft
EZ 667 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01005 Josefstadt, Bezirksgericht
Josefstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 215 Baufläche (Gebäude),
Baufläche (befestigt), Baufläche (begrünt), Daungasse 5, Skodagasse 24, wie folgt:*

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 2 -

1.

Miteigentumsanteile; Nutzwert; Wohnungseigentumseinräumung

- 1.1 Die Vertragspartner sind Miteigentümer der oben genannten Liegenschaft, und zwar mit den in der Spalte D der Tabelle ausgewiesenen Anteilen.

An der Liegenschaft soll nunmehr Wohnungseigentum begründet werden.

- 1.2 Für die gegenständliche Liegenschaft wurden zunächst aufgrund der Nutzwertfeststellung, d.h. Entscheidung der Magistratsabteilung 16, Wiener Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten, Zentrale Schlichtungsstelle vom 5.8.2002, Zahl MA 16 - Schli - ZS 5416/2002, die Nutzwerte neu festgesetzt.

Diese Entscheidung ist entsprechend der Mitteilung vom 5.8.2002 (MA 16 - Schli - ZS 5416/2002) durch Rechtsmittelverzicht aller Verfahrensparteien in Rechtskraft erwachsen und auch nicht gemäß § 40 Abs 1 des MRG außer Kraft getreten.

Auf der Liegenschaft befindet sich, gemäß eines gemäß § 6 Abs 1 Ziff. 2 WEG 2002 von Dipl.-Ing. Erich SLAPA, erstatteten Gutachtens, ein Wohnhaus mit 24 selbstständigen Räumlichkeiten.

Allen Vertragspartnern ist das Ergebnis der Nutzwertfestsetzung bekannt.

Sie stimmen zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum der unentgeltlichen Berichtigung bzw. Aufsplittung, d.h. Abänderung und Angleichung an den Mindestanteilen (Nutzwerte), ihrer Miteigentumsanteile laut Spalte E der Tabelle zu.

- 1.3 Die Vertragspartner kommen überein und räumen einander hiermit wechselseitig im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idgF (WEG) das ausschließliche Nutzungsrecht an den in der Tabelle in der Spalte B angeführten Objekten der gegenständlichen Liegenschaft - eben das Wohnungseigentumsrecht - ein.

Gegenstand dieses Rechtes ist die ausschließliche Verfügung über die Räume der in der Tabelle unter B genannten Räumlichkeiten durch den jeweiligen Wohnungseigentümer.

- 3 -

Sie erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur unentgeltlichen Richtigstellung der seinerzeit teilweise schätzungsweise vereinbarten Miteigentumsanteile im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002.

Dieser Richtigstellung wird die nunmehrige Feststellung der Mindestanteile (Nutzwerte), welche in der angeschlossenen Tabelle unter E angeführt sind, zugrunde gelegt.

Aufgrund dieses Vertrages und im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 erteilen daher zusammenfassend sämtliche Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung, daß ihre bisherigen Miteigentumsanteile, welche in der angeschlossenen Tabelle unter D (1 - 24) angeführt sind, nunmehr in die festgestellten Nutzwerte, welche in der angeschlossenen Tabelle unter E (1 - 24) angeführt sind, abgeändert bzw. aufgeteilt werden können.

- 1.4** *Die nachstehenden Bestimmungen des Vertrages berechtigen und verpflichten - sofern das Gesetz nicht ausdrücklich anders vorsieht - alle Vertragspartner.*

Sofern Miteigentumsanteile durch zwei natürliche Personen gemeinsam erworben wurden, erfolgte dieser Erwerb zum Zwecke der Begründung einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 5 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 des WEG 2002 und stimmen diese somit der Verbindung ihrer Mindestanteile zu gemeinsamen Wohnungseigentum zu.

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

2.

Verfügungsrechte der Wohnungseigentümer

- 2.1** *Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen grundsätzlich die in den §§ 16 und 17 (5. Abschnitt) des WEG 2002 und den §§ 28 bis 34 (7. Abschnitt) des WEG 2002 genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu. Darüber hinaus bzw. abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbaren die Vertragspartner, daß bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur aus-*

- 4 -

schließlichen Nutzung überlassenen Objekte auch ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen, sofern dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden.

Jeder Wohnungseigentümer ist insbesondere auch zukünftig berechtigt, sein Wohnungseigentum ohne Rechenschafts- oder Rechnungslegungsverpflichtung gegenüber den anderen Miteigentümern ungehindert zu nutzen und darüber ungehindert zu verfügen, soferne der Bestand, die Sicherheit und das architektonische oder ästhetische Bild des Gebäudes hiedurch nicht beeinträchtigt werden.

Bei zulässiger Gebrauchsüberlassung an Dritte bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Übereinkommen gebunden und für die Handlungen des aufgenommenen Dritten verantwortlich.

- 2.2 *Die Vertragspartner stimmen bereits jetzt - sofern keine Gemeinschaftsantenne vorhanden ist und vorbehaltlich allfälliger behördlicher Auflagen bzw. Beschränkungen - der Anbringung von höchstens einer Satellitenempfangsanlage (Parabolspiegel) je Objekt zu, jedoch nur am Dach sowie auf Gefahr und Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers.*

Weiters wird im Fall der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich gestattet.

Das Anbringen von Hinweistafeln oder sonstigen Ankündigungseinrichtungen ist jedoch nur im ortsüblichen Ausmaß unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes sowie unter Berücksichtigung gleicher Rechte der übrigen Wohnungseigentümer gegen vorherige Anzeige gegenüber dem Verwalter gestattet.

- 2.3 *Alle sonstigen nicht im Wohnungseigentum vergebenen Teile und Flächen der Liegenschaft sind zur gemeinsamen Nutzung und Verfügung aller Wohnungseigentümer vorgesehen.*

Die Miteigentümer haben das Recht, die der gemeinsamen Nutzung gewidmeten Teile (Stiegenhaus, Waschküche u. dgl.) widmungsgemäß mitzubennützen.

- 5 -

Es ist somit keinem Miteigentümer gestattet, sich über sein Wohnungseigentum hinaus Liegenschaftsanteile, welcher Art auch immer, eigenmächtig zu verschaffen oder ausschließlich zu nutzen.

Jeder Miteigentümer ist verhalten, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln und alle an diesem entdeckte Schäden der Hausverwaltung ohne Verzug anzuzeigen und Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme, auch der vom Wohnungseigentum erfaßten Räumlichkeiten zu dulden.

3.

Aufwendungen, Aufteilungsschlüssel; Mietverhältnisse; Rücklage; Erhaltung

- 3.1** *Abweichend vom gesetzlichen Normschlüssel des § 32 WEG 2002 vereinbaren die Vertragspartner hinsichtlich aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen (insbesondere Rücklagenbeiträge, Betriebskosten, sonstige Aufwendungen) die Aufteilung im Sinne des § 17 Mietrechtsgesetz (MRG) nach der Nutzfläche. Alle zu leistenden Zahlungen sind - sofern nichts anderes vereinbart wird - jeweils am Ersten eines Kalendermonats fällig.*

Sollten Zahlungen (samt damit verbundener Prozeß- bzw. Vertretungskosten) bei einzelnen Wohnungseigentümern trotz zweckmäßiger Einbringungsversuche uneinbringlich sein, erfolgt die Aufteilung auf die übrigen Wohnungseigentümer entsprechend der Nutzfläche.

- 3.2** *Die Vertragspartner nehmen zur Kenntnis, daß durch noch vorhandener Altmietverhältnisse im Haus seitens der Mieter Ansprüche nach mietrechtlichen Bestimmungen (z.B. Verwendung der Hauptmietzinsreserve, Verbrauch von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen; Durchsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten) gestellt werden könnten. Weiters wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Begründung von Wohnungseigentum an einem vermieteten wohnungseigentumstauglichen Objekt die Rechtsstellung des Vermieters auf den Wohnungseigentümer übergeht, dem das Wohnungseigentum an diesem Objekt zukommt. Soweit der Hauptmieter des Wohnungseigentumsobjekts Geldansprüche aus dem Mietverhältnis, die noch aus der Zeit vor der Begründung*

des Wohnungseigentums an dem von ihm gemieteten Objekt herrühren, gegen den Wohnungseigentümer auch durch Exekution nicht hereinbringen kann, haftet die Eigentümergemeinschaft für den Ausfall. Der Hauptmieter des Wohnungseigentumsobjekts kann mietrechtliche Ansprüche, die sich auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft oder auf die Liegenschaft als Gesamtheit beziehen, ungeachtet der Rechtsstellung des Wohnungseigentümers als Vermieter auch gegen die Eigentümergemeinschaft geltend machen.

Die Vertragspartner nehmen weiters zu Kenntnis, daß sich nach mietrechtlichen Vorschriften ein Anspruch der Mieter auf Dotierung einer Hauptmietzinsreserve (§ 20 MRG) ergibt. Sollten in diesem Zusammenhang Forderungen seitens der Mieter gestellt werden, so haftet jeder Wohnungseigentümer für jene Zahlungen, die nach mietrechtlichen Vorschriften für die ihm zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte zu leisten sind. Dies gilt auch für jene Beträge, die im Zuge eines allfälligen Verfahrens nach § 18 MRG auf das Objekt entfallen.

- 3.3 Zur Schaffung einer Reserve für die Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Deckung aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen ist eine von allen Wohnungseigentümern zu dotierende Rücklage (§ 31 WEG 2002) zu bilden.

Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeiträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die Liegenschaft und obliegt grundsätzlich dem bestellten Verwalter, wobei aber jederzeit eine Abänderung durch die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer, gerechnet nach Anteilen an der Gesamtnutzfläche, angeordnet werden kann.

Bis auf weiteres wird ein monatlicher Rücklagenbeitrag entsprechend der Hälfte des jeweils aktuellen gesetzlich zulässigen Höchstmietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D (unbrauchbar) vereinbart.

- 3.4 Die Kosten von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses sind grundsätzlich von allen Wohnungseigentümern entsprechend dem vereinbarten Aufteilungsschlüssel zu tragen. Davon ausgenommen ist jedoch ausdrücklich die Erhaltung der Fenster und Außentüren, sowie der Installationen und Versorgungsleitungen im Inneren der einzelnen Objekte (jeweils - soweit vorhanden - gerechnet ab dem Absperrhahn bzw. der Abzweigung von der Hauptleitung;

- 7 -

Wasser- und Abwasserleitungsrohre sind von der Erhaltungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers ausgenommen).

Jeder Wohnungseigentümer hat jedoch für die Instandhaltung der in seinem Wohnungseigentum stehenden Einheit selbst zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen, dies bei sonstiger Ersatzvornahme durch die Gemeinschaft.

Auftretende Schäden oder Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer oder das gemeinsame Eigentum beeinträchtigen können, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden, insbesondere Schäden an Wasserleitungen, Heizungen, Fassaden etc..

- 3.5 *Die gemäß den vorstehenden Ausführungen in diesem Vertragspunkt von § 32 Abs 1 WEG 2002 abweichende Regelung des Aufteilungsschlüssels gemäß § 32 Abs 2 WEG 2002 ist als schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.*

- 3.6 *Der Lift wurde aus Eigenmittel von Herrn Gerhard KAGER errichtet.
Der Lift steht derzeit nur den Wohnungen im Dachgeschoß top Nr. 21a bis 25 und top Nr. 18 zur Verfügung.*

Derzeit teilen sich daher die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung die top Nr. 18, 21a, 22, 23, 24 und 25 im Verhältnis der Nutzflächen.

*Herr Gerhard KAGER bzw. dessen Rechtsnachfolger ist bzw. sind berechtigt, die Nutzung des Lifes unter anteiliger Tragung der Kosten des Betriebes und der Instandhaltung gemäß der Nutzfläche auch mit anderen Personen (Bestandnehmern oder Wohnungseigentümern auch gegen anteilmäßige Zahlung der Herstellungskosten an sie, d.h. daß diese Zahlungen ausschließlich an Herrn Gerhard KAGER bzw. dessen Rechtsnachfolger zu leisten) zu vereinbaren; bei Wohnungseigentümern ist er bzw. dessen Rechtsnachfolger dazu verpflichtet.
In diesem Fall verändert sich ab dem Ersten des folgenden Monats der jeweilige Aufteilungsschlüssel.*

- 8 -

4.

Verwaltung

- 4.1 *In sämtlichen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet, unbeschadet der gesetzlich normierten Rechte der Minderheit, gemäß § 30 WEG 2002 die Mehrheit der Wohnungseigentümer, gerechnet nach Anteilen an der Gesamtnutzfläche.*

Zur Verwaltung der Liegenschaft wird ein gemeinsamer Verwalter, dem die behördliche Befugnis zur Immobilienverwaltung zukommt, bestellt.

Dieser hat die Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Dritten wahrzunehmen sowie die den einzelnen Wohnungseigentümer treffenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft - erforderlichenfalls auch gerichtlich - durchzusetzen und die dem Verwalter gemäß § 20 Abs 1 WEG 2002 zukommenden Aufgaben zu erfüllen.

- 4.2 *Die Bestellung erfolgt zunächst für die Dauer von fünf Jahren, gerechnet ab dem Datum der ersten Unterschrift auf diesem Vertrag und verlängert sich danach bei Kündigungsmöglichkeit jeweils zum Jahresende auf unbestimmte Zeit.*
- 4.3 *Entsprechend dem obigen Vertragspunkt wurde zum Verwalter die Immobilienreuhandkanzlei Gerhard Kager Gesellschaft m.b.H., 1010 Wien, Schönlaterngasse 11, bestellt.*

5.

Aufsandungserklärung

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

- 1.) *Im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung des Namens und der Anschrift des im Vertragspunkt 4.3 genannten Verwalters gemäß § 19 WEG 2002;*

- 9 -

- 2.) *Im Eigentumsblatt die Einverleibung der berechtigten Eigentumsanteile laut Spalte E der Tabelle und des damit verbundenen Wohnungseigentums mit den in der Spalte B der Tabelle angeführten Objekten;*
- 3.) *Im Lastenblatt die Ersichtlichmachung des abweichenden Verteilungsschlüssels gemäß Punkt 3. dieses Vertrages;*

6.

Sonstiges

- 6.1 *Die Vertragspartner verpflichten sich, die Regelungen dieses Vertrages auf ihre Rechtsnachfolger im Besitz der Liegenschaftsanteile zu überbinden.*

Im Falle einer Veräußerung ist daher der Verkäufer verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger zu überbinden und diese Überbindung der jeweiligen Hausverwaltung nachzuweisen.

Erfolgt dies nicht, haftet er ungeachtet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter.

Einvernehmlich wird festgestellt, daß die grundbücherliche Eintragung der in der Tabelle angeführten Vertragsparteien und die damit verbundene Begründung von Wohnungseigentum zwischen denselben, bei allfälligen zwischenzeitigen Weiterübertragungen von der Vorlage aller Zwischenurkunden sowie von der Vorlage aller Urkunden, welche zur Verbücherung der derzeitigen Miteigentümer erforderlich sind (wie insbesondere Heiratsurkunde, Staatsbürgerschaftsnachweis, steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung) abhängig ist.

Demgemäß verpflichten sich die Miteigentümer, die von ihnen schriftlich abgeforderten Urkunden ohne weitere Verzögerung und zum Zwecke der Durchführung dieses Vertrages in die treuhändige Verwahrung des öffentl. Notars, Dr. Helmut SCHEUBREIN, 1090 Wien, Währinger Straße 16, zu übergeben.

- 6.2 *Die Kosten, Gebühren und Abgaben, die aus der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages entstehen, gehen zu Lasten der Wohnungseigentümer Ulrike REITINGER zu 68/1516 und Gerhard KAGER zu 1458/1516-stel. Eigene rechtliche Vertretungskosten trägt jeder Vertragspartner für sich selbst.*

- 10 -

- 6.3 Die Vertragspartner beauftragen hiermit den Vertragsverfasser, Herrn Dr. Helmut SCHEUBREIN und seinen Substituten Mag. Peter POLIZAR unwiderruflich, alle zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Schritte zu unternehmen und die entsprechenden Urkunden zu zeichnen. Sie bevollmächtigen den Vertragsverfasser des weiteren, alle Grundbuchs erledigungen für sie in Empfang zu nehmen sowie auch allfällige in diesem Zusammenhang erforderliche Verbesserungen oder Ergänzungen des Vertrages - soweit damit keine wirtschaftlich relevanten Veränderungen verbunden sind - vorzunehmen.
- 6.4 Soweit der vorliegende Vertrag keine Bestimmungen enthält, gelten das Wohnungseigentumsgesetz 2002 und das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch in der jeweiligen Fassung.
- 6.5 Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird in einer Urschrift errichtet, die der Verwaltung als gemeinschaftliche Urkunde zur Verwahrung verbleibt, die einzelnen Wohnungseigentümer erhalten jeweils eine Abschrift.

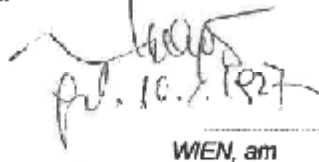
Zustellungen an die Mit-(Wohnungs-)eigentümer erfolgen an die zuletzt von ihm bekanntgegebene Adresse.

Jeder Wohnungseigentümer wird dementsprechend der Verwaltung von jeder Adressänderung ungesäumt Mitteilung machen.

7.

Mit Unterfertigung durch alle Vertragsparteien ist der Wohnungseigentumsvertrag vom 11.12.2000, zu B.R.P. 405290, des Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien einvernehmlich aufgehoben.

28.2.2003
WIEN, am


WIEN, am

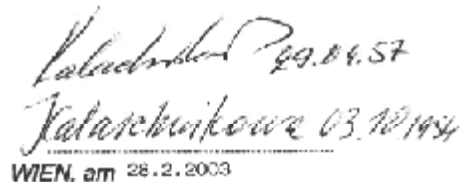

WIEN, am 28.2.2003

Tabelle zum Wohnungseigentumsvertrag
Wohnhaus - 1080 Wien, Daugasse 5 – Skodagasse 24

A lfd.-Nr.	B Bestandsgegenstand Geschloß/Top Nr. Kellerabteil	C Name	D Anteile in 1.399-stel bzw. 2.798-stel	E Gesamtnutzwerte in 1.516-stel bzw. 3.032-stel	F m² top Keller
1	Wohnung EG/1 Kellerabteil 1	Gerhard KAGER, geb. 10.1.1927	977/1399	29/1516	42,39 7,20
2	Wohnung EG/2 Kellerabteil 2	Gerhard KAGER, geb. 10.1.1927	bisher enthalten in I-Nr. 1	31/1516	46,71 6,46
3	Lager/Magazin EG/3 Kellerabteil 13	Gerhard KAGER, geb. 10.1.1927	bisher enthalten in I-Nr. 1	53/1516	86,91 5,42
4	Wohnung EG/3A Kellerabteil 3	Gerhard KAGER, geb. 10.1.1927	bisher enthalten in I-Nr. 1	28/1516	41,42 6,46
5	Wohnung EG/4+5 Kellerabteil 4	Gerhard KAGER, geb. 10.1.1927	bisher enthalten in I-Nr. 1	41/1516	73,58 6,46
6	Wohnung EG/6 Kellerabteil 6	HAUSWART KEIN WOHNUNGSEIGENTUM		0/1516	31,16 6,75

- 1 -

A lfd.-Nr.	B Bestandsgegenstand Geschloß/Top Nr. Kellerabteil	C Name	D Anteile in 1.399-stel bzw. 2.798-stel	E Gesamtnutzwerte in 1.516-stel bzw. 3.032-stel	F m² top Keller
7	Wohnung 1/7 Kellerabteil 7	Gerhard KAGER, geb. 10.1.1927	bisher enthalten in I-Nr. 1	57/1516	66,29 7,13
8	Wohnung 1/8 + 9 Kellerabteil 8 + 9	Gerhard KAGER, geb. 10.1.1927	—+— bisher enthalten in I-Nr. 1	138/1516	151,83 7,12
9	Wohnung 1/10 Kellerabteil 10	Gerhard KAGER, geb. 10.1.1927	bisher enthalten in I-Nr. 1	47/1516	56,92 3,56
10	Wohnung 1/11 Kellerabteil 11	Gerhard KAGER, geb. 10.1.1927	bisher enthalten in I-Nr. 1	83/1516	81,95 3,56
11	Wohnung 2/12 Kellerabteil 12	Gerhard KAGER, geb. 10.1.1927	bisher enthalten in I-Nr. 1	65/1516	66,68 11,22
12	Wohnung 2/13 + 14 Kellerabteil 14	Gerhard KAGER, geb. 10.1.1927	bisher enthalten in I-Nr. 1	160/1516	166,45 9,28
13	Wohnung 2/15 Kellerabteil 15	Gerhard KAGER, geb. 10.1.1927	bisher enthalten in I-Nr. 1	39/1516	46,63 12,36

- 2 -

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A Hd.-Nr.	B Bestandgegenstand Geschoss/Top Nr. Kellerabteil	C Name	D Anteile in 1.399-stel bzw. 2.798-stel	E Gesamtnutzwerte in 1.516-stel bzw. 3.032-stel	F m² top Keller
14	Wohnung 2/16 Kellerabteil 16	Gerhard KAGER, geb. 10.1.1927	bisher enthalten in I-Nr. 1	72/1516	82,95 4,25
15	Wohnung 3/17 Kellerabteil 17	Gerhard KAGER, geb. 10.1.1927	bisher enthalten in I-Nr. 1	85/1516	67,42 4,25
16	Wohnung 3/18 Kellerabteil 18	Olga KALASCHNIKOWA, geb. 3.10.1954 Dipl.-Ing. Dr. Sergej KALASCHNIKOW geb. 29.4.1957	jeweils 58/1399	jeweils 122/3032	127,78 4,25
17	Wohnung 3/19 Kellerabteil 19	Gerhard KAGER, geb. 10.1.1927	bisher enthalten in I-Nr. 1	31/1516	41,86 4,25
18	Wohnung 3/20 Kellerabteil 20	Gerhard KAGER, geb. 10.1.1927	bisher enthalten in I-Nr. 1	39/1516	48,03 4,25
19	Wohnung 3/21 Kellerabteil 5	Gerhard KAGER, geb. 10.1.1927	bisher enthalten in I-Nr. 1	83/1516	84,60 6,46
20	Wohnung DG/21a Kellerabteil 21	Ulrike REITINGER, geb. 14.3.1951	58/1399	68/1516	70,92 4,25

- 3 -

A Hd.-Nr.	B Bestandgegenstand Geschoss/Top Nr. Kellerabteil	C Name	D Anteile in 1.399-stel bzw. 2.798-stel	E Gesamtnutzwerte (in 1.451-stel) bzw. (2.902-stel) 3.032-stel	F m² top Keller
21	Wohnung DG/22 Kellerabteil 22	Christian DECKER, geb. 28.11.1972	63/1399	57/1516	59,11 4,25
22	Wohnung DG/23 Kellerabteil 23	Ulrike REITINGER, geb. 14.3.1951	71/1399	80/1516	83,19 4,25
23	Wohnung DG/24 Kellerabteil 24	Dr. Maximilian MOSER, geb. 3.1.1948	10/1399	40/1516	42,52 8,64
24	Wohnung DG/25 Kellerabteil 25	Dr. Jutta SPRINGER geb. 4.1.1970	74/1399	88/1516	91,05 7,36

gesamt

1399/1399 1516/1516

WIEN, am 26.2.2003

WIEN, am 28.2.2003

WIEN, am 30.6.2003

WIEN, am 28.2.2003

WIEN, am 27.5.2003

WIEN, am 1.7.2003

WIEN, am 20.2.2003

WIEN, am 30.06.2004

- 4 -

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.7. Nutzwertgutachten (auszugsweise)

3127/2004

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 16
 Wiener Schlichtungsstelle in
 Wohnrechtsangelegenheiten
 Zentrale Schlichtungsstelle
 1194 Wien, Muthgasse 62
 Telefon: 4000/Nebenstelle
 Telefax: 4000 99/Nebenstelle
 email: li-sch@m16.magwien.gv.at
 DVR: 0000191

MA 16 - Schli - ZS 5416/2002
 Wien 8, Skodagasse 24 id.m.
 Daungasse 5

Wien, 5.8.2002

Festsetzung der Nutzwerte gemäß
 §§ 9 Abs. 2 und 8 des WEG 2002

Entscheidung:

Spruch:

Gemäß § 9 Abs. 2, § 8 und § 52 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 - WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 MRG über Antrag sämtlicher Wohnungseigentumsbewerber (siehe Seite 2) vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Erich Haase, dieser wiederum vertreten durch Herrn Ing. Erich Schaffer

bezüglich der Liegenschaft in Wien 8, Skodagasse 24 id.m. Daungasse 5, EZ. 667, Kat. Gem. Josefstadt, wie folgt:

Die Nutzwerte gemäß § 8 WEG 2002 der folgenden selbständigen Objekte werden im Sinne des § 9 Abs. 2 Z 4 WEG 2002 festgesetzt wie folgt:

Geschoß/ Tür Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche	Nutz- wert/m ²	Einzel/Gesamt Nutzwert
siehe Blatt 3-4				

Gemäß § 9 Abs. 4 WEG 2002 wird festgestellt, dass die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der Liegenschaft durch die gegenständliche Festsetzung der Nutzwerte der obigen selbständigen Objekte nunmehr – 1 516 – beträgt.

Durch diese Entscheidung ist die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle MA 50 - Schli 1/95 vom 21.12.1995, sowie MA 16 – Schli - ZS 639/2000 vom 27.1.2000, insoweit durch diese Entscheidung eine Abänderung eintritt, infolge des neuen Sachverhalts gegenstandslos geworden.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 2 -

Liste der Wohnungseigentumsbewerber

Reitinger Ulrike

Springer Jutta Dr.

Moser Maximilian Dr.

Decker Christian

Kager Gerhard

Kalaschnikowa Olga

Kalaschnikow Sergej Dipl-Ing. Dr.

- 3 -

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE

8., Skodagasse 24 id.m. Daungasse 5

EZ 667 KG Josefstadt

Geschoß/ Tür Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzwert
Erdgeschoß/Top Nr. 1	Wohnung Kellerabteil 1	29
Erdgeschoß/Top Nr. 2	Wohnung Kellerabteil 2	31
Erdgeschoß/Top Nr. 3	Lager/Magazin Kellerabteil 13	unverändert 53
Erdgeschoß/Top Nr. 3A	Wohnung Kellerabteil 3	28
Erdgeschoß/Top Nr. 4+5	Wohnung Kellerabteil 4	41
Erdgeschoß/Top Nr. 6	Wohnung - Hauswart Kellerabteil 6	unverändert gem. Eigentum 0
1. Stock/Top Nr. 7	Wohnung Kellerabteil 7	57
1. Stock/Top Nr. 8+9	Wohnung Kellerabteil 8 u. 9	138
1. Stock/Top Nr. 10	Wohnung Kellerabteil 10	47
1. Stock/Top Nr. 11	Wohnung Kellerabteil 11	unverändert 83
2. Stock/Top Nr. 12	Wohnung Kellerabteil 12	unverändert 65
2. Stock/Top Nr. 13+14	Wohnung Kellerabteil 14	unverändert 160

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 4 -

2. Stock/Top Nr. 15	Wohnung Kellerabteil 15		39
2. Stock/Top Nr. 16	Wohnung Kellerabteil 16		72
3. Stock/Top Nr. 17	Wohnung Kellerabteil 17		65
3. Stock/Top Nr. 18	Wohnung Kellerabteil 18	unverändert	122
3. Stock/Top Nr. 19	Wohnung Kellerabteil 19		31
3. Stock/Top Nr. 20	Wohnung Kellerabteil 20		39
3. Stock/Top Nr. 21	Wohnung Kellerabteil 5		83
Dachgeschoß/Top Nr. 21A	Wohnung Kellerabteil 21		68
Dachgeschoß/Top Nr. 22	Wohnung Kellerabteil 22	unverändert	57
Dachgeschoß/Top Nr. 23	Wohnung Kellerabteil 23		80
Dachgeschoß/Top Nr. 24	Wohnung Kellerabteil 24		40
Dachgeschoß/Top Nr. 25	Wohnung Kellerabteil 25		88

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile 1516

- 5 -

Begründung:

Mit Antrag vom 31.7.2002 der im Spruche genannten Einschreiter wurde die Festsetzung der Nutzwerte gemäß §§ 9 Abs. 2 und 8 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002, für die gegenständliche Liegenschaft begehrt.

Etwaige übrige Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Es handelt sich um folgende Änderungen:

Die Neufestsetzung war infolge baulicher Änderungen im 3. Stock und im Dachgeschoß notwendig.

Der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker Herr Architekt DI Zehethofer Gerhard hat als Sachverständiger mit Gutachten vom 26.7.2002 die Nutzwerte der geänderten Objekte samt allfälligen Zuschlägen neu ermittelt, bzw. einzelne Objekte oder Zubehöriteile nicht bewertet, sofern diesbezüglich Anträge vorlagen und ein Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002, BGBl. Nr. I 70/2002 vorgelegt wurde.

Aufgrund dieses Sachverhaltes war wie im Spruche zu entscheiden.

- 6 -

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich laut des gemäß Par. 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 erstellten Gutachten des Arch. Dipl. Ing. Zehethofer vom 26.07.2002

folgende selbständige Räumlichkeiten:

24 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich auf wie folgt:

23 Wohnungen

1 sonstige selbständige Räumlichkeit

Diese sonstige selbständige Räumlichkeit gliedert sich auf wie folgt:

1 Lager/Magazin

selbständige Räumlichkeiten	Anzahl	bewertet	nicht bew.
Wohnungen	23	22	1
1 Lager/Magazin	1	1	0

Von den vorgenannten nicht bewerteten Räumlichkeiten werden folgende Objekte als Hauswartwohnung genutzt, an denen Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen kann:

1 Wohnung (Top Nr. 6)

Im Sinne des § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft

0 Abstellplätze für KFZ

Weiteres befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den selbständigen Räumlichkeiten zuzuordnende Zubehörteile im Sinne des Par. 2 Abs. 3 WEG 2002:

Zubehörteile	Anzahl	bewertet	nicht bew.
Kellerabteile	25	24	1

Eine Neufestsetzung der Nutzwerte war infolge baulicher Änderungen im 3. Stock sowie im Dachgeschoß bzw. gesetzliche Grundlagenänderungen durch das WEG 2002 notwendig.

Die Summe der Nutzwerte ändert sich hiedurch von 1451 auf 1516.

- 7 -

Ermittlung der Nutzwerte/m2

**für die Liegenschaft 8, Skodagasse 24 id.m. Daungasse 5
EZ 667 / Josefstadt**

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutz- wert/m2	Begründung der Abweichung
Wohnung	Erdgeschoß	1	<u>NW=0,650</u>	1,00-A1)-A11)-A12)+Z1)
Wohnung	Erdgeschoß	2	<u>NW=0,650</u>	1,00-A1)-A7)-A11)
Lager	Erdgeschoß	3	<u>NW=0,600</u>	0,60
Wohnung	Erdgeschoß	3A	<u>NW=0,650</u>	1,00-A1)-A6)-A11)
Wohnung	Erdgeschoß	4+5	<u>NW=0,550</u>	1,00-A1)-A6)-A11)-A12)
Wohnung	Erdgeschoß	6	<u>Hauswart</u>	gemeinsames Eigentum
Wohnung	1. Stock	7	<u>NW=0,850</u>	1,00-A6)-A11)
Wohnung	1. Stock	8+9	<u>NW=0,900</u>	1,00-A6)-A8)
Wohnung	1. Stock	10	<u>NW=0,800</u>	1,00-A11)-A12)
Wohnung	1. Stock	11	<u>NW=1,000</u>	1,00
Wohnung	2. Stock	12	<u>NW=0,950</u>	1,00-A6)
Wohnung	2. Stock	13+14	<u>NW=0,950</u>	1,00-A8)
Wohnung	2. Stock	15	<u>NW=0,800</u>	1,00-A11)-A12)
Wohnung	2. Stock	16	<u>NW=0,850</u>	1,00-A11)-A12)+Z1)
Wohnung	3. Stock	17	<u>NW=0,950</u>	1,00-A6)
Wohnung	3. Stock	18	<u>NW=0,950</u>	1,00-A8)
Wohnung	3. Stock	19	<u>NW=0,725</u>	1,00-A5)-A6)-A11)-A12)
Wohnung	3. Stock	20	<u>NW=0,800</u>	1,00-A11)-A12)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 8 -

Wohnung	3. Stock	21	<u>NW=0,975</u>	1,00-A10)
Wohnung	Dachgeschoß	21A	<u>NW=0,950</u>	1,00-A9)
Wohnung	Dachgeschoß	22	<u>NW=0,950</u>	1,00-A9)
Wohnung	Dachgeschoß	23	<u>NW=0,950</u>	1,00-A9)
Wohnung	Dachgeschoß	24	<u>NW=0,900</u>	1,00-A7)-A9)
Wohnung	Dachgeschoß	25	<u>NW=0,950</u>	1,00-A9)

Allfällig vorhandene Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 1 WEG 2002 durch Zuschläge zum Regelnutzwert der selbständigen Räumlichkeit werterhöhend berücksichtigt.

Kellerabteile: RNW=0,200

Die Regelnutzwerte sowie die Abstriche und Zuschläge wurden der Entscheidung der MA 50 vom 21.12.1995 zur Zahl MA 50 - Schli 1/95 sowie der Entscheidung der MA 16 vom 27.01.2000 zur Zahl MA 16 - Schli - ZS 639/2000 entnommen.

Abstriche:

- A 1) = 20,00% f. Lage im Erdgeschoß
- A 5) = 2,50% f. fehlenden Vorraum
- A 6) = 5,00% f. Gangküche
- A 7) = 5,00% f. Kochnische in Einzelraumwohnung
- A 8) = 5,00% f. große Fläche (über 120 m²)
- A 9) = 5,00% f. Dachschrägen und Dachflächenfenster bzw. Dachgauben
- A10) = 2,50% f. Bad und WC in einem Raum
- A11) = 10,00% f. fehlendes Bad
- A12) = 10,00% f. Gang-WC

Zuschläge:

- Z 1) = 5,00% f. Badegelegenheit

Erläuterungen:

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient. Die Vergleichswohnung für die der Regelnutzwert 1,00 gilt, ist eine hofseitig gelegene Wohnung im 1. Stock die zumindest über Zimmer, Küche, Vorraum, Bad und WC verfügt.
- 2) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zubehörteiles wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

- 9 -

Neufestsetzung der Nutzwerte

8., Skadagasse 24 id.m. Daungasse 5
EZ 667 KG Josefstadt

Geschoß/ T. Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m2	Nutz- wert/ m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
Erdgeschoß/Top Nr. 1	Wohnung	42,39	0,650	<u>27,55</u> 28	29
	Kellerabteil 1	7,20	0,200	1	
Erdgeschoß/Top Nr. 2	Wohnung	46,71	0,650	<u>30,36</u> 30	31
	Kellerabteil 2	6,46	0,200	1	
Erdgeschoß/Top Nr. 3	Lager/Magazin	86,91	0,600	<u>52,15</u> 52	53 (unverändert)
	Kellerabteil 13	5,42	0,200	1	
Erdgeschoß/Top Nr. 3A	Wohnung	41,42	0,650	<u>26,92</u> 27	28
	Kellerabteil 3	6,46	0,200	1	
Erdgeschoß/Top Nr. 4+5	Wohnung	73,58	0,550	<u>40,47</u> 40	41
	Kellerabteil 4	6,46	0,200	1	
Erdgeschoß/Top Nr. 6	Wohnung	31,16	Hauswartwohnung gem. Eigentum		0 (unverändert)
	Kellerabteil 6	6,75			
1. Stock/Top Nr. 7	Wohnung	66,29	0,850	<u>56,35</u> 56	57
	Kellerabteil 7	7,13	0,200	1	
1. Stock/Top Nr. 8+9	Wohnung	151,83	0,900	<u>136,65</u> 137	138
	Kellerabteil 8 u. 9	7,12	0,200	1	
1. Stock/Top Nr. 10	Wohnung	56,92	0,800	<u>45,54</u> 46	47
	Kellerabteil 10	3,56	0,200	1	

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 10 -

1. Stock/Top Nr. 11	Wohnung	81,95	1,000	<u>81,95</u> 82	83 (unverändert)
	Kellerabteil 11	5,56	0,200	1	
2. Stock/Top Nr. 12	Wohnung	66,68	0,950	<u>63,35</u> 63	65 (unverändert)
	Kellerabteil 12	11,22	0,200	2	
2. Stock/Top Nr. 13+14	Wohnung	166,45	0,950	<u>158,13</u> 158	160 (unverändert)
	Kellerabteil 14	9,28	0,200	2	
2. Stock/Top Nr. 15	Wohnung	46,63	0,800	<u>37,30</u> 37	39
	Kellerabteil 15	12,36	0,200	2	
2. Stock/Top Nr. 16	Wohnung	82,95	0,850	<u>70,51</u> 71	72
	Kellerabteil 16	4,25	0,200	1	
3. Stock/Top 17	Wohnung	67,42	0,950	<u>64,05</u> 64	65
	Kellerabteil 17	4,25	0,200	1	
3. Stock/Top 18	Wohnung	127,78	0,950	<u>121,39</u> 121	122 (unverändert)
	Kellerabteil 18	4,25	0,200	1	
3. Stock/Top 19	Wohnung	41,86	0,725	<u>30,35</u> 30	31
	Kellerabteil 19	4,25	0,200	1	
3. Stock/Top 20	Wohnung	48,03	0,800	<u>38,42</u> 38	39
	Kellerabteil 20	4,25	0,200	1	
3. Stock/Top 21	Wohnung	84,60	0,975	<u>82,49</u> 82	83
	Kellerabteil 5	6,46	0,200	1	
Dachgeschoß/Top 21A	Wohnung	70,92	0,950	<u>67,37</u> 67	68
	Kellerabteil 21	4,25	0,200	1	
Dachgeschoß/Top 22	Wohnung	59,11	0,950	<u>56,15</u> 56	57 (unverändert)
	Kellerabteil 22	4,25	0,200	1	

- 11 -

Dachgeschoß/Top 23	Wohnung	83,19	0,950	<u>79,03</u>	
	Kellerabteil 23	4,25	0,200	79 1	80
Dachgeschoß/Top 24	Wohnung	42,52	0,900	<u>38,27</u>	
	Kellerabteil 24	8,64	0,200	38 2	40
Dachgeschoß/Top 25	Wohnung	91,05	0,950	<u>86,50</u>	
	Kellerabteil 25	7,36	0,200	87 1	88

Neue Summe aller Gesamtnutzwerte: 1516

Nutzflächenaufstellung

für die Liegenschaft: 8., Skodagasse 24 id.m. Daungasse 5
EZ 667 der Kat. Gem. Josefstadt

Als Grundlage dienten die baubehördlichen Bewilligungen laut Gutachten gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. 3 WAG - BGBl. Nr. 800/1993 sowie BGBl. I, Nr. 7/1997 und Nr. 22/1997 über den Bestand an selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten des Arch. Dipl. Ing. Zehethofer vom 26.07.2002



Wien, am 26.07.2002

Seite 1

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

3. STUOCK

TOP 17	Wohnung		
Vorraum	7,67 m ²		
WC	0,88 m ²		
Küche	4,05 m ²		
Bad	4,43 m ²		
Zimmer	25,11 m ²		
Zimmer	25,28 m ²		67,42 m ²
Kellerabt. 17	4,25 m ²	4,25 m ²	

TOP 21	Wohnung		
Bad/WC	4,39 m ²		
Abstellraum	4,78 m ²		
Zimmer	28,11 m ²		
Zimmer	25,70 m ²		
Wohnküche	21,62 m ²		84,60 m ²
Kellerabt. 5	6,46 m ²	6,46 m ²	

DACHGESCHOSS

TOP 21 A	Wohnung		
Vorraum	9,51 m ²		
WC	1,88 m ²		
Bad	10,38 m ²		
Abstellraum	7,93 m ²		
Wohnküche	27,40 m ²		
Zimmer	13,82 m ²		70,92 m ²
Kellerabt. 21	4,25 m ²	4,25 m ²	

TOP 22	Wohnung		
Vorraum	5,24 m ²		
WC	1,00 m ²		
Bad	4,59 m ²		
Wohnküche	33,37 m ²		
Zimmer	13,39 m ²		
Abstellraum	1,52 m ²		59,11 m ²
Kellerabt. 22	4,25 m ²	4,25 m ²	

TOP 23	Wohnung		
Vorraum	4,03 m ²		
WC	1,10 m ²		
Bad	5,33 m ²		
Abstellraum	1,17 m ²		
Zimmer	13,75 m ²		
Zimmer	12,82 m ²		
Wohnzimmer	35,68 m ²		
Küche	7,16 m ²		
Flur	2,15 m ²		83,19 m ²
Kellerabt. 23	4,25 m ²	4,25 m ²	

TOP 24	Wohnung		
Vorraum	4,05 m ²		
WC	1,08 m ²		
Bad	2,66 m ²		
Kabinett	7,58 m ²		
Wohnküche	25,61 m ²		
Abstellraum	1,54 m ²		42,52 m ²
Kellerabt. 24	8,64 m ²	8,64 m ²	

6.8. Gutachten zur Ermittlung selbständiger Räumlichkeiten

3127/2004

GUTACHTEN

zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 des Bundesgesetzes vom 26.04.2002, BGBl. 70/2002 (Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002) für die Liegenschaft in

**1080 Wien, Skodagasse 24 id.m. Daungasse 5
EZ 667 der Kat. Gem. Josefstadt**

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 des WEG 2002 befinden sich auf der vorgenannten Liegenschaft

24 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich auf wie folgt:

23 Wohnungen

1 sonstige selbständige Räumlichkeit

Die sonstige selbständige Räumlichkeit gliedert sich auf wie folgt:

1 Lager/Magazin

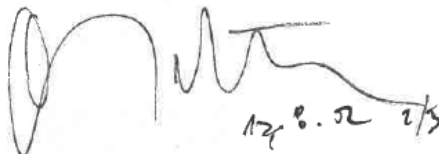
Im Sinne des § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz befinden sich auf der Liegenschaft

0 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide vom

31.08.1862, GZ. 87716
24.07.1863, GZ. 95391
13.07.1863, GZ. 76680
12.06.1890, GZ. 32081
13.05.1890, GZ. 197221
02.06.1916, GZ. 14/2017/16
25.06.1968, MA 36/8 - Skodagasse 24/9/66
14.06.1977, MA 36/8 - Skodagasse 24/2/77
17.10.1994, MA 37/8 - Skodagasse 24/1105/92
09.08.1995, MA 37/8 - Skodagasse 24/579/95
27.06.2002, MA 37/8 - Skodagasse 24/807/01

Ergeht in Abschrift an MA 37/8 zur Kenntnis
Wien, am 26.07.2002



12.8.02 2/3

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus
- dem Hauptmietzins in Höhe von Euro 369,00
(Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlags gemäß Pkt. 1a, sofern kein freier HWZ.)
 - dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen sowie weitere Euro 0,00
 - dem der Nutzfläche entsprechenden Anteil an:
 - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
 - ~~besonderen Aufwendungen~~
 - ~~den sonstigen Heizkosten, Warmwasserkosten~~
 - der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, sofern der Vermieter nicht schriftlich auf die Einhebung verzichtet
- ~~4a. Bei angemessenem Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 1 MRG für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:~~
- | | | |
|--------------------------------------|--------|--|
| Hauptmietzins ohne Befristung | Euro | |
| - 25 % Befristungsabschlag | = Euro | |
| Hauptmietzins im Befristungszeitraum | Euro | |
- Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.
- An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzins ist
- gemäß §§ 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes der erhöhte Hauptmietzins von Euro _____ zu entrichten,
 - gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von Euro _____ für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d. h. bis _____ zu entrichten.
2. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach dem vom Statistik Austria monatlich verlaufbaren Verbraucherpreisindex 2000 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart.
Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlaufbare Indexzahl. Indexschwankungen bleiben bis einschließlich 5% unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben- oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.
- b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.
3. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 4 oder 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 6,94 %.
Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden - Leitungswasserversicherung d. Kat. D, Korrosionsversich. zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.
- ~~4. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit _____ %~~
5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:
- a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z. B. Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung) _____ %
 - b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:
 - Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis _____ %
 - Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): _____ %
 - Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Gaspreis, Messpreis) nach beheizbarer Nutzfläche/nach _____ %
 - c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung halten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i.S. der lit b, nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13 Abs. 3.
6. Sofern das Mietverhältnis nicht der Gänze den Bestimmungen des MRG unterliegt:
- a) Vereinbarungsgemäß gehen auch noch folgende Aufwendungen als Betriebskosten

b) Abweichend vom (von den) obigen Verteilungsschlüssel(n) gilt folgende Aufteilung:

- d) Der Mieter verpflichtet sich, den in einem Verfahren gemäß § 18 ff MRG auf sein Bausacheobjekt rechtlich eintreffenden Teil des Erfordernisses für die Dauer des Verteilungszeitraumes als Hausmiete zu entrichten.
- 7 Ein Vorrecht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.
- 8 Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 6 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges – vorbehaltlich gegenläufiger gesetzlicher Anordnung – dem Vermieter.
- 9 Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung des Entlangten maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er den Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozesskosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, dass er von der verspäteten Zahlung – sei es durch Portofehl bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinskontokonten mit dem Kapitalmarktzinssatz zu verzinsen.
- 10 Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich der Nebenkosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsausfalligkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
- 11 Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlungscheinen gehen zufolge möglicher Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form der rekommandierten Schreibens empfohlen.
- 12 Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
- 13 Diese Mietvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden „mietrechtlichen Bestimmungen“ bzw. vor deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

- 1 a) Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungen, Gasleitungen, Wasserleitungen, Heizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit Instandhalter und zu ernennen (insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser/Heizgeräten u.dgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.
- n) Sofern das Mietverhältnis nicht zur Gänze den Bestimmungen des MRG unterliegt, wird über Pkt. e) hinaus noch folgende Instandhaltungspflicht des Mieters vereinbart:
- 2 Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
- 3 Kommt der Mieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vorläufiger Aufforderung und Fristsetzung die erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
- 4 Der Mieter verpflichtet sich, über Verlangen des Vermieters für die gemieteten Geschäftsräume auf eigene Kosten einen Wassermesszähler installieren zu lassen und Instandzuhalten und die durch diese absonderte Zählung ermittelten Wasser- und Abwassergebühren zu tragen. Dies gilt sinngemäß auch dann, wenn bei Mietvertragsabschluss bereits ein eigener Wassermesszähler für den Mietgegenstand vorhanden ist.
- 5 Die vorschriftsmäßige Entsorgung von im Zusammenhang mit der Benützung des Mietgegenstandes anfallenden Abfällen und sonstigen Stoffen oder Substanzen, die nach ihrer Menge und Art kein Hausmüll sind, ist vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen. Die Einleitung von Abwässern und sonstigen Stoffen in das Kanalsystem darf nur nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen erfolgen. Der Mieter haftet für Schäden, die dem Vermieter aus der Nichtbeachtung der vorgenannten Pflichten sowie aus vom Mieter verursachten Schadstoffbelastungen (Kontaminationen) des Mietgegenstandes oder sonstiger Teile der Liegenschaft entstehen.
- 6 Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mietsache hierzu nach Voranmeldung zu den Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mietsache betreten. Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, dass der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.
- 7 Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserverspernhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Vent- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen. An allgemeinen Teilen des Hauses angebrachte Geschäftsschilder des Mieters sind im Bedarfsfall (z. B. bei Reparaturarbeiten am Haus) vom Mieter auf seine Kosten abzunehmen bzw. wieder anzubringen. Dies gilt auch für Gegenstände, deren Anbringung auf Grund einer gesonderten Vereinbarung erfolgt ist wie Schaukästen, Steckschalter, Sonnenschutzvorrichtungen, Antennenanlagen u.dgl.
- 8 Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Artikel 1 genannten befugten Gewerbetreibenden rechtzeitig vorliegend anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Insbesondere bedürfen auch vom Mieter beabsichtigte Veränderungen der Vent- und Entsorgungseinrichtungen im Mietgegenstand oder in sonstigen Teilen der Liegenschaft, wie insb. Leitungserweiterungen, der Zustimmung des Vermieters. Hinsichtlich der Inveadditionen verzichtet der Mieter sowohl während des laufenden Mietverhältnisses als auch nach dessen Beendigung auf Abgeltungsansprüche.
- 9 In allen Fällen einer beabsichtigten Veränderung hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kanalarb) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
- 10 Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt worden. Ebenso obliegt dem Mieter die einst-

- 4 -

- mögliche Entförmung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Mäheren) auf eigene Kosten.
11. Es obliegt dem Mieter, allenfalls erforderliche behördliche Bewilligungen zur Erreichung des vereinbarten Verwendungszweckes auf eigene Kosten selbst zu erwirken; den Vermieter trifft keine Haftung für den Fall der Nichterteilung derartiger Bewilligungen.
 12. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
 13. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsparteien unzulässig.

§ 5 (Verbot der Überlassung an Dritte)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist außerhalb des Anwendungsbereiches des § 12a MRG nicht gestattet.

§ 6 (Anzeigepflichten des Mieters)

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die Veräußerung oder Verpachtung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Ist der Mieter eine juristische Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts, so haben die vertretungsbefugten Organe entscheidende Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten in der Gesellschaft, wie etwa die Veräußerung von Anteilen, dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

§ 7 (Weitere Vereinbarungen)

--- siehe Beiblatt ---

§ 8 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erliegen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit; eine Änderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren letzter Angestellter berechtigt ist, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

§ 9 (Kosten)

Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt – soweit zulässig – der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derer tigen Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich Euro 583,53

somit für das Jahr Euro 7.002,58

Vorstehender Vertrag (einschließlich der einen Vertragsbestandteil bildender Hausordnung/Inventarliste laut Beiblatt) wurde vor Unterfertigung gelesen und erklärt, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien am 6.3.03
Nachfolgend erteilte Unterfertigung durch vertretungsberechtigte(n) Organ(e)

[Redacted Signature]

Vermieter

[Redacted Signature]

Mieter

Beiblatt

6.9.2. W EG/3A

Lager Nr. 1 N **Tür Nr. 3A**

Mietvertrag

Bescheinigung: Nach 6-5-1945, 30-6-1953, 21-12-1967
 Mit- ohne öffentlicher Förderung; Förderungsmittel zurückgezahlt; dieses Haus hat zwei — mehr als zwei selbständige Wohnungen; das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandsobjekt ist Miet- Eigentumswohnung, Geschäftsraum und hat die Kategorie A — B — C — D (§ 16 Abs. 2 MRG):

Ausmaß der Nutzfläche: 42,08 m²

Aufzug: Zentralheizung:
 Ausstattung: Kategorie C Brauchbarkeit: gut

Objekt: 1080 Wien (1090 Wien, Stadlgasse 24)
 Datum: 01.02.2020
 Kunden-Nr.: 60034 0004 001
 Abrechnungs-Merkmal: Mietvertrag
 Bausch. 900 24 0004 001 § 603a Abs. 1
 Start: 01.02.2020
 ITS.FILE.725747

 IDV gemeldet
 m: 22. Feb. 1991
 stehen: 

Zwischen Herrn/Frau Hauseigentümer(in)
 vertreten durch: als Vermieter(in)
 und Herrn/Frau als Mieter(in)
 zur Zeit in in Haupt-/Untermiete wohnhaft
 wird folgender Mietvertrag geschlossen*):

§ 1. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause 1080 Wien,
Skoda- -straße-
 -gasse Nr. 24, Stiege ---, Stock ---, Tür 3A
 -platz.

2. Der Mietgegenstand besteht aus 1 Zimmern 1 Kabinett(en), Küche, Vorzimmer, 1 WC
 und darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

3. Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause
 -straße-
 -gasse Nr. Stiege Stock Tür
 -platz.

4. Der Mietgegenstand besteht aus
 und darf nur zum Betreiben eines verwendet werden.

5. Mitvermietet — nicht mitvermietet ist Kellerabteil, Dachbodenabteil, Gartenbenützung. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

6. Der Mieter ist zur Teilnahme an der Zentralheizungs- und Aufzugsanlage berechtigt und verpflichtet.

7. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß für das Haus kein Hausbesorger bestellt ist und übernimmt gemeinsam mit den übrigen Mietern die einem Hausbesorger zukommenden Verpflichtungen zur Selbstbesorgung.

8. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit alle Schlüssel ausgehändigt.

§ 2. Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.02.1991 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen — vierteljährigen — halbjährigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats — gerichtlich aufgekündigt werden.

oder

2. Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von abgeschlossen.

Es endet daher am, ohne daß es einer weiteren Aufkündigung bedarf (gem. § 29 Abs. 1 MRG nur zulässig bei Baubewilligung nach 31. 12. 1967, Zweifamilienhaus, höchstens 5 Jahre bei Eigentumswohnung, höchstens 1 Jahr bei sonstigen Wohnungen), bei Studentenwohnungen auf Ausbildungsdauer (§ 29 Abs. 2 MRG).

*) Unter Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben.
 Nichtzutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

§ 3. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus
- a) dem Hauptmietzins (Grundzins)
 - b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher 3,06 Prozent beträgt
 - c) dem Anteil für besondere Aufwendungen
 - d) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen
 - e) der Umsatzsteuer (MwSt.)
2. Der frei vereinbarte*) Hauptmietzins (Mietzins) beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses
- monatlich S in Worten: Schilling
 vierteljährlich
 jährlich
- a) Nur zulässig: Nach § 1 Abs. 4 MRG: Neubau mit Baubewilligung nach 30. 6. 1953; Ein- oder Zweifamilienhaus; Wohnungseigentum mit Baubewilligung des Gebäudes nach 8. 5. 1945. Nach § 16 Abs. 1 (mit Angemessenheitskontrolle): Geschäftsräume; Neubau (Um-, Auf-, Ein- und Zubau) nach 8. 5. 1945; erhebliche Aufwendungen für Denkmalschutz und dgl.; Wohnungen Kategorie A über 30 m²; Wohnungen Kategorie A, B oder C in Gebäuden mit höchstens 4 selbständigen Wohnungen (erst ab 1. 1. 1960); Kategorie B über 130 m² oder für A, B und C bei Standardmiete nach St. 12. 1907 mit erheblichen Mitteln und nach halbjähriger Vertragsdauer. Nach § 1 Abs. 2 Ziff. 2 und 4: Dienst- oder Zweitwohnungen.
3. Der Mietzins beschränkt in dem jeweils durch Gesetz**) oder behördliche Anordnung festgesetzten zulässigen Höchstbetrag, derzeit S 73,40/ m² Nutzfläche, dahin
- monatlich S 563,88 in Worten: Schilling Fünfhundertdreißigundsechzigkommaachtund-
 vierteljährlich
 jährlich achzig
4. Der Hauptmietzins (Mietzins) von 563,88 S wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaufbaren monatlichen Index der Verbraucherpreise 1986 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaubar werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertisierung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertisierungsklausel ist die für den Monat Juli 19 88 errechnete Indexzahl Schwankungen bis ausschließlich 10% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.
- Der Vermieter hat das Erhöhungsbegehren spätestens 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin dem Mieter bekanntzugeben.***)
- Der Mieter verlangt und verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (MwSt.) zu bezahlen.
5. Für die Benützung des Aufzuges — der Zentralheizung entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes, der gegenwärtig Prozent beträgt. Ein Verzicht auf die Benützung berechtigt den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteils, wenn der Vermieter zustimmt. Bei freier Zinsbindung können auch Erhaltung- und Erneuerungskosten eingehoben werden.
6. Der Mieter erklärt ausdrücklich, der jeweiligen Glasbruch- und Sturmschadenversicherung beizutreten und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteils an den Prämien der Versicherungssummen.
7. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge für Aufzug, Zentralheizung, monatliche Pauscha beträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.
8. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich vierteljährlich halbjährlich jeweils am Ersten des Monats zu bezahlen****).
9. Mit der (den) eingangs angeführten Wohnung (Geschäftsräumlichkeiten) wird der zum Hause gehörige Garten — ein Teilstück des zum Hause gehörigen Gartens im Ausmaß von m² mitgemietet; hierfür ist ein monatlicher Zuschlag von S im Sinne des Abs. 4 zu entrichten; dem Mieter steht das Alleinbenützungsrecht — Mitbenützungsrecht — zu.

§ 4. Erhaltungspflicht

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unschuldigen Behandlung des Mietgegenstandes schuldhaft durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. Der Hauptmieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Heizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instand zu halten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Beseitigung von ernsten Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

§ 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Wasser-, Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängeln der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungsschläuche sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden.

Der Vermieter hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurücklassung der Investition oder auf Entfernung zu bestehen.

3. Hunde und Kleintiere dürfen nicht — nur mit Bewilligung des Vermieters — gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Lkw, Pkw, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hofe, Garten, Vorgarten, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.

*) Pkt. 2 ist auszufüllen bei freier Vereinbarung.

**) Pkt. 3 ist auszufüllen bei gesetzlichem Mietzins.

*** Nur im Anwendungsbereich des § 16 MRG (Punkt 3), nicht außerhalb desselben (§ 1, Abs. 2, 3 und 4 MRG und für selbständig genietete Grundstücke). Für diese Fälle wäre die Klausel zu streichen.

****) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

1. Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl., dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

§ 7. Vereinbarer Kündigungsgrund

Gem. § 30 Abs. 2 Ziff. 13 wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:

§ 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergebühung dieses Mietvertrages trägt der Mieter/Vermieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr S 14.591,16 beträgt.

§ 9. Zustimmungserklärung

Der Mieter erteilt gem. § 4 Abs. 4 MRG seine Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjektes, insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle des Verkaufes, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist und dem Vermieter am zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuerwerfen ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Für die wenigen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Wohnung zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Zutritt zur Wohnung auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der Vermieter den beabsichtigten Zutritt dem Mieter mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen.

§ 11. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mieter ist ausgeschlossen; es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, ist gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt.

§ 12. Sonstiges

Der Mieter verpflichtet sich, folgende in Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln, Beschädigungen zu beheben und bei Notwendigkeit zu erneuern.

§ 13. Mietzinsvorauszahlung

Der Mieter leistet bei Abschluß des Mietvertrages eine Mietzinsvorauszahlung in der Höhe von S
i. W.

Diese Vorauszahlung bezieht sich auf die Mietzinse vom Vertragsbeginn bis zum das sind somit Monate. Sollte das Mietverhältnis aus welchem Grunde immer vor diesem Termin enden, hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung der nicht verbrauchten Mietzinsträge. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

§ 14. Entgelt für Kündigungsverzicht

Gem. § 27 Abs. 2 leistet der Mieter einen Betrag von S i. W. Schilling für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Ziff. 4 (Untervermietung) und Ziff. 6 (Leerstehung)

§ 15. Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die folgende Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietobjektes mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärungen als dem Mieter zugegangen anzusehen sind; es sei denn, der Mieter hätte dem Vermieter für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekanntgegeben.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.

Wien, den 1. Feb. 1991 19



Unterschrift des Mieters

Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mietern untereinander wie auch zwischen Mietern und Vermietern, wird vorausgesetzt, daß von aller Hausbewohnerschaft folgende Punkte beachtet werden: Das Verhalten im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung gestellt. Es werden die Vorschriften sachgemäß beachtet. Darüber hinaus sind Mieter und Vermieter zur Berücksichtigung besonderer Belange der Allgemeinheit verpflichtet.

A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgenden:

Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benützung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türzuschlagen und Treppentreten, durch Musizieren einschaltiger Ruckfunkplakates mit belästigender Lautstärke und Ausdauer, vor 22 Uhr in den Morgenstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterlassung des Rauchens usw. außerhalb der zugewiesenen Zonen.

Unterlassung des Auslassens und Ausbleibens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten usw.

Besichtigung sofort oder überhörender, leicht entzündlicher oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Ausweichende Erziehung und Beaufsichtigung der Kinder.

Abwendung einer Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen das Aufkommen von Ungeziefer, ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Urnat (Müll, Scherben, Küchenreste usw.) in (nicht neben) den aufgetretenen Müllgefäße, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennen oder Beförderung außerhalb des Grundstückes.

Brennstoffherdsteinen nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

Einholen der Genehmigung des Vermieters für etwaige Tierhaltung, Aufstellen und Lagern in Gärten, auf Höfen usw. (z. B. für Kraftfahrzeuge und Wagen), wofür der Mieter außerdem zuvor die behördliche Genehmigung einholen muß.

Zum Waschen ist die Waschküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trocknungsplatz getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig.

Die Anbringung von Aussenanstrichen, Schindeln usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter und kann von der Leistung eines Sachverständigen abhängig gemacht werden; die Anbringung ist durch einen befugten Gewerbetreibenden zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundstück- und Gebäudeteilen oder Belästigung anderer Hausbewohner führen.

Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von 21 Uhr bis 6 Uhr morgens verschlossen zu halten.

Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume ganz oder auch nur zeitweilig verläßt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Beauftragten abzugeben, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist, in diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mieterschutzes berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung zu besetzen zu lassen, wenn dies der Mieter ein Recht hat, obwohl die Zahlung der Miete zu verweigern oder gar keine Miete zurückzugeben.

B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgenden:

Trockenhaltung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Durchsickrungen der Gas-, Sa- und Entwässerungsanlagen, elektrischen und sonstigen Hausinstallationen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen, eventuelles Mithalten von Störungen an so oder dergleichen.

Ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.

Vermeidung der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäuden sowie Vermeidung der Vergeudung von Wasser.

Vermeidung unzulässiger Benutzung von Feuerstätten durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen.

Ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bürsten, gestrichene Fußböden nicht wachen, Parkett nicht heiß aufwischen, Steinböden nicht scharf abreiben).

Die Befreiung der Balkone usw. vor Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietbereichs liegen, im gleichen Maße das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfang, wie

das für den gesamten Hauskörper oder -beden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Nebel oder Kälte.

Die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt, insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, Heizungs- und elektrischen Leitungen und des Einschlagens von Nägeln (Schrauben) in Holzverkleidungen aller Art.

Die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordierenden Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Durchlaufheizkörpern, Feuerungsstellen usw.

Regelmäßige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile.

das Anbringen von Schildern, Kösten usw. außerhalb der Mieträume nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften.

das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume wie das Zusperrern der Zaphähne, besonders bei vorübergehender Wasserversorgung, auch während ständiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Etwas vorhandene Zentralheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn an vier aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21 Uhr niedriger als +12 Grad Celsius ist. Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf +20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung von +18 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Heiz- oder Umbauarbeiten geändert werden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von angeschlossen Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchdringung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „Zu“ stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwas vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß von 7 bis 24 Uhr in Betrieb gehalten, und zwar derart, daß die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter 30 Grad Celsius absinkt, jedoch im Durchschnitt +35 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene, vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht. Im Übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

Etwas vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadenersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, daß der Vermieter ein Verschulden trifft.

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit besteht u. a. folgende Verpflichtung:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Staats-, Gas- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu befolgen, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstätten, nach Abzugskosten sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber bei der regelmäßigen und rechtzeitigen Reinigung der Öfen und Herde auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zellulospakete, Vorräte, Strohsack, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleinereinstellungen, Brennstoff- und größere Flammvorrichtungen usw. in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig abgehängt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in sich selbst überprüfbar und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in stärkestem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufbaut und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll. Gegen Treue und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragspflichten einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragspartner und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.

6.9.3. W EG/4+5

Lager Nr. 1 N 56P- 16 Tür Nr. 4+5

Mietvertrag

Baubewilligung: Nach 8-5-1945; 80-5-1950; 8+-12-1967-
Mit/ohne öffentliche Förderung: Förderungsmittel zurückgezahlt; dieses Haus hat zwei — mehr als zwei selbständige Wohnungen;
das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandsobjekt ist Miet-, Eigentumswohnung, Geschäftsraum- und hat die
Kategorie A—B—G—D (§ 16 Abs. 2 MRG).

Ausmaß der Nutzfläche: **73,67 m²**

Aufzug: Zentralheizung:
Ausstattung: **Kategorie D** Brauchbarkeit: **gut**

Die Gebühr wurde unter 8. H. Post 5 2/2 6 7 91
im Betrage von 5 56P.-, in Worten

Gebührenpflichtig
nach § 30
des Gebühren-
gesetzes

Wien, am **18. JUNI 1991**

Objekt: 98024 Gefilde sagu (1080 Wien, Skodagasse 24)
Name: Pruslovic Djorde
Datum: 01.01.2020
Kunden-Nr.: 98024 0005 001
Adresse: Mistrdici - Mietvertrag
Betrie#: 98024 0005 001 (Pruslovic Djorde)
Start: 01.01.2020
ITS.FILE.725748



Zwischen Herr/Frau Hauseigentümer(in)
vertreten durch als Vermieter(in)
und Herr/Frau als Mieter(in)
zur Zeit in in Haupt-/Untermiete wohnhaft
wird folgender Mietvertrag geschlossen*):

§ 1. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause **1080 Wien,**
Skoda- -straße- **24** Stiege Stock Tür **4+5**
-gasse Nr. -platz

2. Der Mietgegenstand besteht aus Zimmern Kabinett(en), Küche, Vorzimmer,
..... und darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

3. Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause
..... -straße- Stiege Stock Tür
..... -gasse Nr. -platz

4. Der Mietgegenstand besteht aus
und darf nur zum Betriebe eines verwendet werden.

5. Mitvermietet — nicht mitvermietet ist Kellerabteil, Dachbodenabteil, Gartenbenützung. Vermietet ist nur der Innenraum des Be-
standsgegenstandes. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

6. Der Mieter ist zur Teilnahme an der Zentralheizungs- und Aufzugsanlage berechtigt und verpflichtet.

7. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß für das Haus kein Hausbesorger bestellt ist und übernimmt gemeinsam mit den übrigen Mie-
tern die einem Hausbesorger zukommenden Verpflichtungen zur Selbstbesorgung.

8. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit **alle** Schlüssel ausgehändigt.

§ 2. Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am **15.06.1991** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann
von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen vierteljährigen halbjährigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalender-
monats — gerichtlich aufgekündigt werden.

oder

2. Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von abgeschlossen.
Es endet daher am ohne daß es einer weiteren Aufkündigung bedarf
(gem. § 29 Abs. 1 MRG nur zulässig bei Baubewilligung nach 31. 12. 1967, Zweifamilienhaus, höchstens 5 Jahre bei Eigentums-
wohnung, höchstens 1 Jahr bei sonstigen Wohnungen), bei Studentenwohnungen auf Ausbildungsdauer (§ 29 Abs. 2 MRG).

*) Unter Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen
müssen den Mietvertrag unterschreiben.
Mietzunehmende Teile des Mietvertrages sind durchzuziehen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzuziehen.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

§ 3. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus

- a) dem Hauptmietzins (Grundzins)
- b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher 5,35 Prozent beträgt
- c) dem Anteil für besondere Aufwendungen
- d) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen
- e) der Umsatzsteuer (MwSt.)

2. Der frei vereinbarte Hauptmietzins (Mietzins) beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses

monatlich S in Worten: Schilling
 vierteljährlich
 jährlich

- a) Nur zulässig: Nach § 1 Abs. 4 MRG: Neubau mit Baubewilligung nach 30. 6. 1953; Ein- oder Zweifamilienhaus; Wohnungseigentum mit Baubewilligung des Gebäudes nach 8. 5. 1945. Nach § 16 Abs. 1 (mit Angemessenheitskontrolle): Geschäftsräume; Neubau (Uni-, An-, Ein- und Z.-bau) nach 8. 5. 1945; erhebliche Aufwendungen für Denkmalschutz und dgl.; Wohnungen Kategorie A über 30 m²; Wohnungen Kategorie A, B oder C in Gebäuden mit höchstens 4 selbstständigen Wohnungen (erst ab 1. 1. 1987); Kategorie B über 130 m² oder für A, B und C bei Standardmehrwohnung nach 31. 12. 1967 mit erheblichen Mitteln und nach halbjähriger Vertragsdauer. Nach § 1 Abs. 2 Ziff. 2 und 4: Dienst- oder Zweitwohnungen.

3. Der Mietzins besteht in dem jeweils durch Gesetz *) oder behördliche Anordnung festgesetzten zulässigen Höchstbetrag, derzeit S 5,70/..... m² Nutzfläche, sohin

monatlich S 493,60 in Worten: Schilling vierhundertdreißundneunzigkomma-sechzig
 vierteljährlich
 jährlich

4. Der Hauptmietzins (Mietzins) von 493,60 S wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verarbeiteten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1985 wortbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verarbeitbar werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel

ist die für den Monat Juli 1988 errechnete Indexzahl Schwankungen bis ausschließlich 10% (+5%) nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.
 Der Vermieter hat das Erhöhungsgehehen spätestens 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin dem Mieter bekanntzugeben.***)

Der Mieter verlangt und verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (MwSt.) zu bezahlen.

5. Für die Benützung des Aufzuges — der Zentralheizung entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil

an den Gesamtkosten des Betriebes, der gegenwärtig Prozent beträgt. Ein Verzicht auf die Benützung befreit den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteils, wenn der Vermieter zustimmt. Bei freier Zinsbildung können auch Erhaltungs- und Erneuerungskosten eingehoben werden.

6. Der Mieter erklärt ausdrücklich, der jeweiligen Glasbruch- und Sturmschädenversicherung beizutreten und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteils an den Prämien der Versicherungssummen.

7. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge für Aufzug, Zentralheizung, monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

8. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich — vierteljährlich — halbjährlich — jeweils am Ersten des Monats zu bezahlen****).

9. Mit der (den) eingangs angeführten Wohnung (Geschäftsräumlichkeiten) wird der zum Hause gehörige Garten — ein Teilstück des zum Hause gehörigen Gartens im Ausmaß von m² mitemietet; hierfür ist ein monatlicher Zuschlag von S im Sinne des Abs. 4 zu entrichten; dem Mieter steht das Alleinbenützungsrecht — Mitbenützungsrecht — zu

§ 4. Erhaltungspflicht

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes schuldhaft durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. Der Hauptmieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instand zu halten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

§ 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserversorgung, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Wasser-, Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisationsleitungen, aus Mängeln der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten. zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen: diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden.

Der Vermieter hat bei Verfrachte des Wohnrechts über die unentgeltliche Zurücklassung der Investition oder auf Entfernung zu bestehen.

3. Hunde und Kleintiere dürfen nicht — nur mit Bewilligung des Vermieters — gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Lkw, Pkw, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hofe, Garten, Vorgarten, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.

*) Pkt. 2 ist auszufüllen bei freier Verrentierung

**) Pkt. 3 ist auszufüllen bei gesetzlichem Mietzins

***) Nur im Anwendungsbereich des § 16 MRG (Punkt 3), nicht außerhalb desselben (§ 1, Abs. 2, 3 und 4 MRG und für selbstständig genutzte Grundstücke). Für diese Fälle wäre die Klausel zu streichen.

****) Für die Pachtbarkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Abrechnung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

1. Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl., dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

§ 7. Vereinbarter Kündigungsgrund

Gem § 90 Abs. 2 Ziff. 13 wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:

§ 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergebühnung dieses Mietvertrages trägt der Mieter/Vermieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr S 18.953,40 beträgt.

§ 9. Zustimmungserklärung

Der Mieter erteilt gem. § 4 Abs. 4 MRG seine Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjektes, insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle des Verkaufes, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftzeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftzeiten, betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist und dem Vermieter am zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Für diejenigen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Wohnung zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Zutritt zur Wohnung auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der Vermieter den beabsichtigten Zutritt dem Mieter mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen.

§ 11. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen; es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, ist gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt.

§ 12. Sonstiges

Der Mieter verpflichtet sich, folgende in Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln, Beschädigungen zu beheben und bei Notwendigkeit zu erneuern.

§ 13. Mietzinsvorauszahlung

Der Mieter leistet bei Abschluß des Mietvertrages eine Mietzinsvorauszahlung in der Höhe von S 7.777,77
i. W.

Diese Vorauszahlung bezieht sich auf die Mietzinse vom Vertragsbeginn bis zum 31.12.2024, das sind schon 12 Monate. Sollte das Mietverhältnis aus welchem Grunde immer vor diesem Termin enden, hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung der nicht verbrauchten Mietzinse. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

§ 14. Entgelt für Kündigungsverzicht

Gem. § 27 Abs. 2 leistet der Mieter einen Betrag von 5.000,- I.-W.-Schilling 5.000,- für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 90 Abs. 2 Ziff. 4 (Untervermietung) und Ziff. 6 (Leerstehung).

§ 15. Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die folgende Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietobjektes mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärungen als dem Mieter zugegangen anzusehen sind; es sei denn, der Mieter hätte dem Vermieter für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekanntgegeben.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.

Wien

17. Juni 1991



Unterschrift des Mieters

Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mieter und Vermieter sowie zwischen Mieter und Vermieter, setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern wechselseitig Rücksicht geübt und das dem Mieter im Rahmen dieses Mietvertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sorgfältig behandelt wird. Darüber hinaus sind Mieter und Vermieter zur Beachtung besonderer Umlage der Allgemeinheit verpflichtet.

A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgenden:

Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benützung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türanschlagen und Treppeneilen, durch Musikern einschließlich Rundfunkempfangs mit lautsprechender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterlassung des Trümpelens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten.

Unterlassung des Ausschützens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten usw.

Beseitigung schaff- oder zerbrechlicher, leicht entzündbarer oder sonstiger gefährlicher Dinge.

Ausreichende Erziehung und Aufsicht der Kinder.

Abwendung und Milderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen das Auskommen von Ungeziefer, ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Scherben, Küchenabfälle usw.) in (nicht selten) die aufgestellten Müllgefäße, von sonstigen oder leicht entzündbaren Stoffen durch Verbrennen oder Befälschung außerhalb des Grundstückes.

Brandstoffbehälter nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

Einwohner der Gemeindegemeinde des Vermieters für etwaige Tierhaltung, Aufstellung eigener Gegenstände auf Höfen usw. (u. a. für Krähnen und Wägen), wobei der Mieter außerdem auch die behördliche Genehmigung einholen muß.

Zum Waschen ist die Wäscheküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz getrocknet werden. Das stehende Auhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Herden usw. ist untersagt.

Die Anbringung von Außenreklamen, Schildern usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter und kann von der Leistung eines Sachverständigen abhängig gemacht werden, die Anbringung hat durch einen befugten Gewerbetreibenden zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundstück und Gebäudeteilen oder Belästigung anderer Hausbewohner führen.

Zum Schutz der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von 21 Uhr bis 6 Uhr morgens verschlossen zu halten.

Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume ganz oder auch nur zeitweilig verläßt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Bevollmächtigten abzugeben. Und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zu rückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauerhaften Verlassens der Räume zu erkennen ist. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mieters berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung auszusperren, zu besetzen, ohne daß der Mieter ein Recht hat, dadurch die Zahlung der Miete zu verweigern oder gegen die Miete zurückzufordern.

B. Die Erhaltung des Hausgüterums verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgendem:

Trockenhaltung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen und sonstigen Einrichtungen, von Verunstaltungen der Gas- und Entwässerungsanlagen, sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen.

Ordnungsgemäße Verschlossenhaltung der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.

Vermeidung der Vergeudung von Licht in keine nachteilig beeinflusste Gebäudeteile sowie Vermeidung der Vergeudung von Wasser.

Vermeidung unnotiger Benutzung von Hausanlagen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen.

Ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bürsten, gestrichelte Fußböden nicht wachen, Parkett nicht mit aufwischen, Steinböden nicht mit Wasser abreiben).

Die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerfensterrahmen und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietbereichs liegen, im gleichen Fall die ordnungsgemäße Lüftung der Keller und Böden in dem Umlange, wie

dies für den gesamten Hauseigentümer oder beiden erforderlich ist, ebenso das Frostschutz bei Nacht, Nässe oder Kälte.

Die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt; insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einschlagens von Nägeln (Stichtäfelung) in Holzwandflächen an der Art.

Die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordern den Sonderverordnungen für die Bedienung von Aufzügen, Durchschloßsystem, Feuerungsanlagen usw.

sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Büttel und Zubehörtteile.

Das Anbringen von Schildern, Köstern usw. außerhalb der Mieträume, nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften.

das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume wie den Zusprohen der Zuspäthnahme, besonders bei vorübergehender Wasserversorgung, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Etwa vorhandene Zentralheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachtgemäß in Betrieb gehalten. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn an vier aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21 Uhr niedriger als +12 Grad Celsius ist. Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf +20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung von +18 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbenutzten Räumen gut verschlossen zu halten. Holzwandflächen dürfen nicht zur Trocknung der Räume dienen. Bei Frost dürfen die Vorhänge zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „Zoff“ stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Erdgaszustandes allgemein, in irgendeiner oder mehreren Bereichen.

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachtgemäß von 7 bis 24 Uhr in Betrieb gehalten, und zwar damit, daß die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter 30 Grad Celsius sinkt, jedoch im Durchschnitt +35 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene, vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht. Im übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

Etwa vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachtgemäß in Betrieb gehalten. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadenersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, daß der Vermieter ein Verschulden trifft.

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit besteht u. a. folgende Verpflichtung:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Brand-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Boden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht beheizt werden.

Veränderungen an Feuerstellen oder Abzugsräumen sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften; jedoch: die Mieter haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige Reinigung der Öfen und Herde auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen.

Im Interesse des Feuererschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Stuhlsche, Lumpen, alte Kleider und Postkartensammlungen, Kleinfeststoffe, Brennstoffe und andere Feuergefährliche usw. in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Große Gegenstände müssen, wenn sie nicht ansonsten aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben. Kleinfeststoffe, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in jedem Falle auf dem gegenseitigen Vertrauen aufbaut und eine der des Gemeinschaftslebens im Hause gewährleisten soll. Es gilt Trau- und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es, wenn ein Vertragspartner seine Vertragspflichten einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragspartner und gegen die anderen Hausbewohner bewußt und fahrlässig verletzt.

6.9.4. W 1/7

An heutigen Tage schließen die nachstehenden Parteien, und zwar

1. **Hier**
als grundsätzlicher Eigentümer d.
vertreten durch

im Folgenden „Vermieter“ genannt, einerseits und

2. **Frau**
geboren am
dortselbst wohnhaft in
im Folgenden „Mietler“ genannt, andererseits

folgenden

MIETVERTRAG
(Richtwertmietzins)

1. Mietgegenstand

Der Mietgegenstand liegt im Hause 1080 Wien, Skodagasse 24 und unterliegt dem MRO.

Der Mietgegenstand ist die Wohnung Nr. 7 im genannten Hause, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Vorraum, Bad und WC.

Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt 66,29 m².

Der Mietgegenstand ist wie folgt ausgestattet:

- Gastagenheizung
- Warmwassererzeugung mit Anschlüssen in Bad und Küche
- Die Installation der Küche erfolgt auf Kosten des Mietlers

Der Mietler verpflichtet sich, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen.

Staatliche Zu- und Abmessungen, insbesondere die Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen befinden sich in neuwertigem und funktionsrichtigem Zustand. Der Mietgegenstand befindet sich in *wohnungsgemäßen Zustand* und entspricht der Kategorie „A“ gem § 15a MRG.

Etwaige nach Übergabe des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die dessen *Benutzbarkeit* oder ein Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Behält der Vermieter diese Mängel binnen angemessener Frist, ist der Mieter nicht berechtigt, weitere Ansprüche zu stellen oder daraus Rechtsfolgen abzuleiten.

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses, Dachbodens, Kellers, Hofes oder der Einfahrt.

2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am **1. August 2006** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer 1-monatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendermonats aufgekündigt werden, sofern einer Kündigung nicht zwingende gesetzliche Gründe entgegenstehen.

Der Vermieter ist berechtigt, die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB zu erklären oder diesen vorzeitig aus den Gründen des § 30 MRG aufzukündigen.

3. Gebrauchsrecht des Mieters

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden.

Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart.

4. Mietzins

Der Mietzins besteht aus

- a. dem vereinbarten Hauptmietzins,
- b. dem auf das Bestandsobjekt entfallenden Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben
- c. den Verwaltungsauslagen in der durch § 22 MRG in der jeweils in Kraft stehenden Fassung geregelten Höhe,
- d. der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (derzeit 10%), berechnet von allen Mietzinsbestandteilen der lit a. bis c.

Als Hauptmietzins wird ein Betrag in der Höhe von € **482,86** monatlich vereinbart (§ 16 Abs 2 MRG).

Dieser Hauptmietzins ergibt sich aufgrund der Berücksichtigung und Bewertung folgender Kriterien:

- Stockwerkslage: der Mietgegenstand liegt im 1. Stock mit Lift.
- Ausstattung und Grundrissgestaltung: die Grundrissgestaltung ist sehr vorteilhaft, die ~~beheizten Übergangsräume~~ Übergangsräume.
- sonstige Ausstattung (§ 3 Abs 4 RichtWG): das Gebäude verfügt über eine Aufzugsanlage und eine modern ausgestattete ~~Wohnküche~~.
- Erhaltungszustand des Hauses: das Haus befindet sich in einem hervorragenden Erhaltungszustand. Erhaltungsarbeiten stehen derzeit nicht an.
- Lage (Wohnumgebung) des Hauses: Die Infrastruktur der Umgebung ist durch zahlreiche Geschäfte, Lokale, kulturelle und sportliche Einrichtungen hervorragend. Die Anbindung an das Stadtzentrum sowie internationale Verkehrsverbindungen ist durch öffentliche Verkehrsmittel sehr gut gegeben.

Da die Liegenschaft eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage, wird ein Lagezuschlag in der Höhe von 11 % vereinbart.

Die Berechnung des Richtwertmietzinses, insbesondere des Lagezuschlages, wurde dem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages ausdrücklich bekannt gegeben und von diesem zur Kenntnis genommen.

Dementsprechend errechnet sich der Mietzins wie folgt:

- Hauptmietzins	€ 482,86
- monatliche Betriebskostenpauschale	€ 135,32
- Umsatzsteuer	€ 61,82
GESAMT	€ 680,00

Fälligkeit des Mietzinses:

Der Mietzins zuzüglich Umsatzsteuer ist monatlich im Vorhinein jeweils am Ersten eines jeden Monats in der vom Vermieter bekannt gegebenen (zB Einziehungsauftrag) Art in einem Betrag zu bezahlen. Im Vertragsfalle ist der Vermieter berechtigt, Mahnspeisen in Höhe von € 9,00 je Mahnung sowie Zinsen in der Höhe von 6 % p. a. zu berechnen.

5. Wertsicherung

Der Hauptmietzins ist wertsichert. Die Berechnung der Wertsicherung erfolgt gem §§ 5 und 6 RichtwertG. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert.

Sollte die Wertsicherung gem der §§ 5 und 6 RichtwertG nicht mehr möglich sein, so dient zur Berechnung der Wertsicherung der von der Statistik Austria verlaubliche Verbraucherpreisindex oder der an dessen Stelle tretende

Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat der letzten Preisierung des Kuchens durch den Bundesminister veröffentlichte Indexzahl.

Der Hauptzinseszins verändert sich dann in dem Ausmaß, in dem sich der gesamte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Eine Veränderung der Indexzahl bis 3 % bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraums von 3 % liegende Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptzinseszinses und des neuen Spielraums.

Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Hauptzinseszinses wird dem Mieter vom Vermieter schriftlich bekannt gegeben. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptzinseszinses ab dem der Indexveränderung folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung des Vermieters spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

6. Betriebskosten, laufende öffentliche Abgaben, sonstige Aufwendungen

Der Mieter ist damit einverstanden, dass die Prämien der bestehenden Glasbruch- und Sturmschadenversicherung als Betriebskosten gelten und im Verhältnis seines Anteiles an ihr weiterverrechnet werden.

7. Betriebskostenspauschale

Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass zur Deckung der Betriebskosten, laufenden öffentlichen Abgaben und sonstigen Aufwendungen, die im Laufe eines Kalenderjahres anfallen, in jedem Monatsersten ein gleich bleibender Teilbetrag vorgeschrieben wird (Jahresspauschalverrechnung).

Der Vermieter verpflichtet sich, die Betriebskosten jeweils bis 30. 6. des Folgejahres anhand von Belegen entsprechend abzurechnen. Der Nachweis der Höhe der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und sonstigen Aufwendungen erfolgt in diesem Fall durch freigelegte Auflage der Rechnungsbelege in der Kasse des Hausverwalters.

Der Mieter ist damit einverstanden, dass mit Beginn des Mietverhältnisses keine stichtagsgemäße Abrechnung der genannten Kosten erfolgt. Dementsprechend verpflichtet sich der Mieter, Betriebskostennachzahlungen für das Bestandsobjekt auch dann zu leisten, wenn diese Nachzahlungen für einen Zeitraum begehrt werden, in welchem er noch nicht Mieter war.

Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskostenspauschale entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen, je nachdem ob die abgerechneten Kosten höher oder niedriger waren als die eingeschobenen.

Zu Beginn des Mietverhältnisses beträgt die monatliche Betriebskostenspauschale € 133,32 zuzüglich 10% USt.

Die Versicherungen dieser von mir schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden, wenn es sich nicht um „privatrechtliche Arbeiten“ nach § 9 Abs. 2 MRG handelt.

Der Mieter haftet dem Vermieter unabhängig von eigenen Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder auch an ihm von Dritten oder anderen Personen entstehen, und haftet dem Vermieter für Schäden, die andere Personen an ihm oder Dritten entstehen, vollständig selbst und klaglos.

Die Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Tut er dies nicht, gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Ansprüche des Mieters nach § 10 MRG bleiben davon unberührt. Macht der Mieter Ersatzansprüche für Aufwendungen in der gemieteten Wohnung gemäß § 10 MRG geltend, so ist der Vermieter auf Kosten des Mieters berechtigt, den Wert dieser Aufwendungen durch Sachverständige feststellen zu lassen.

11. Untervermietung, Weitergabe

Verbot der Untervermietung und Weitergabe

Die Untervermietung oder sonstige Weitergabe des Mietgegenstandes an natürliche oder juristische Personen ist dem Mieter untersagt.

12. Mitbewohner

Der Mieter wird das Bestandsobjekt mit folgenden Mitbewohnern benützen:

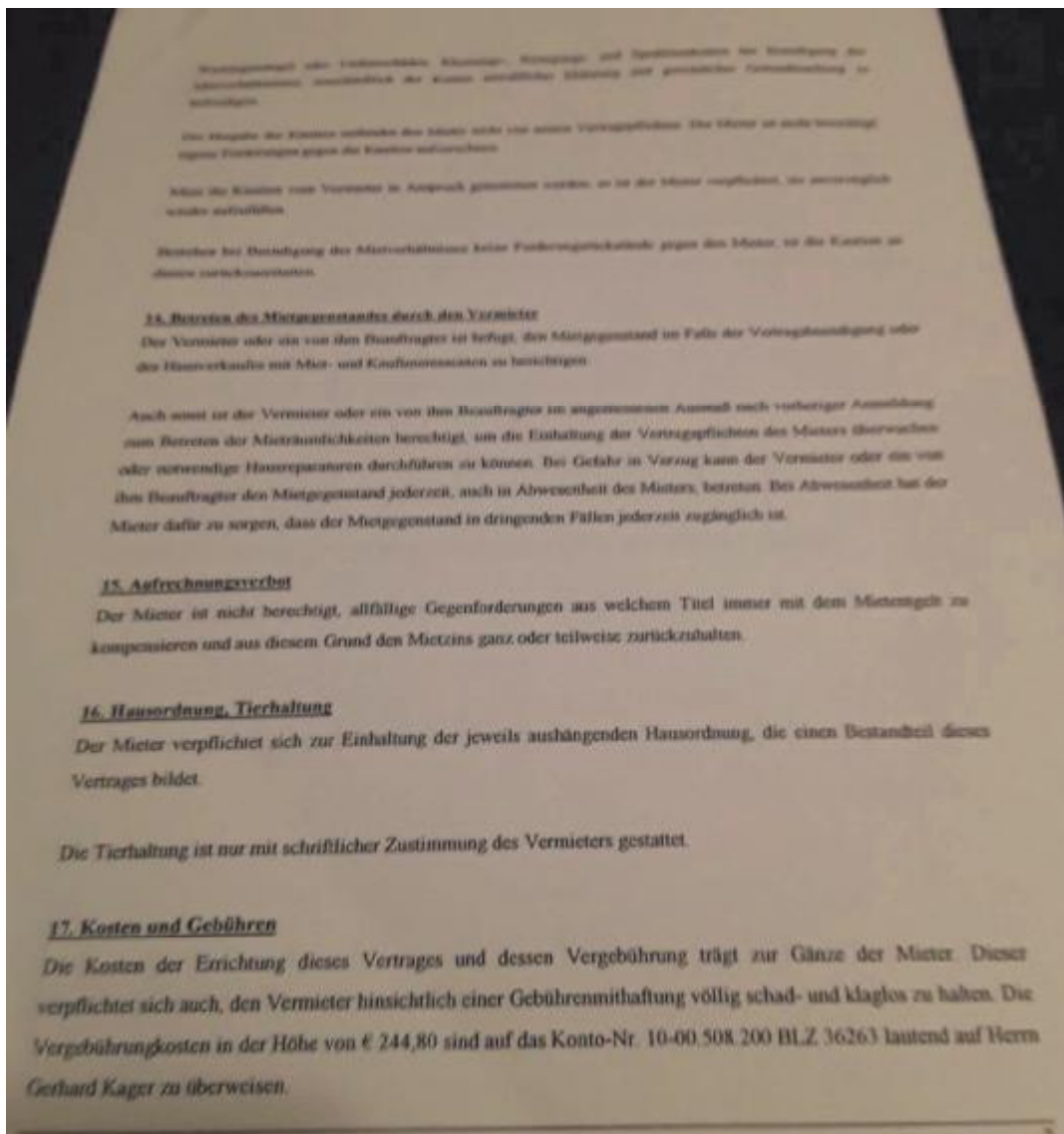
Jeder Wechsel unter den Mitbewohnern ist dem Vermieter unter Bekanntgabe des Namens und des Geburtsdatums des ausscheidenden oder neuen Mitbewohners schriftlich bekannt zu geben.

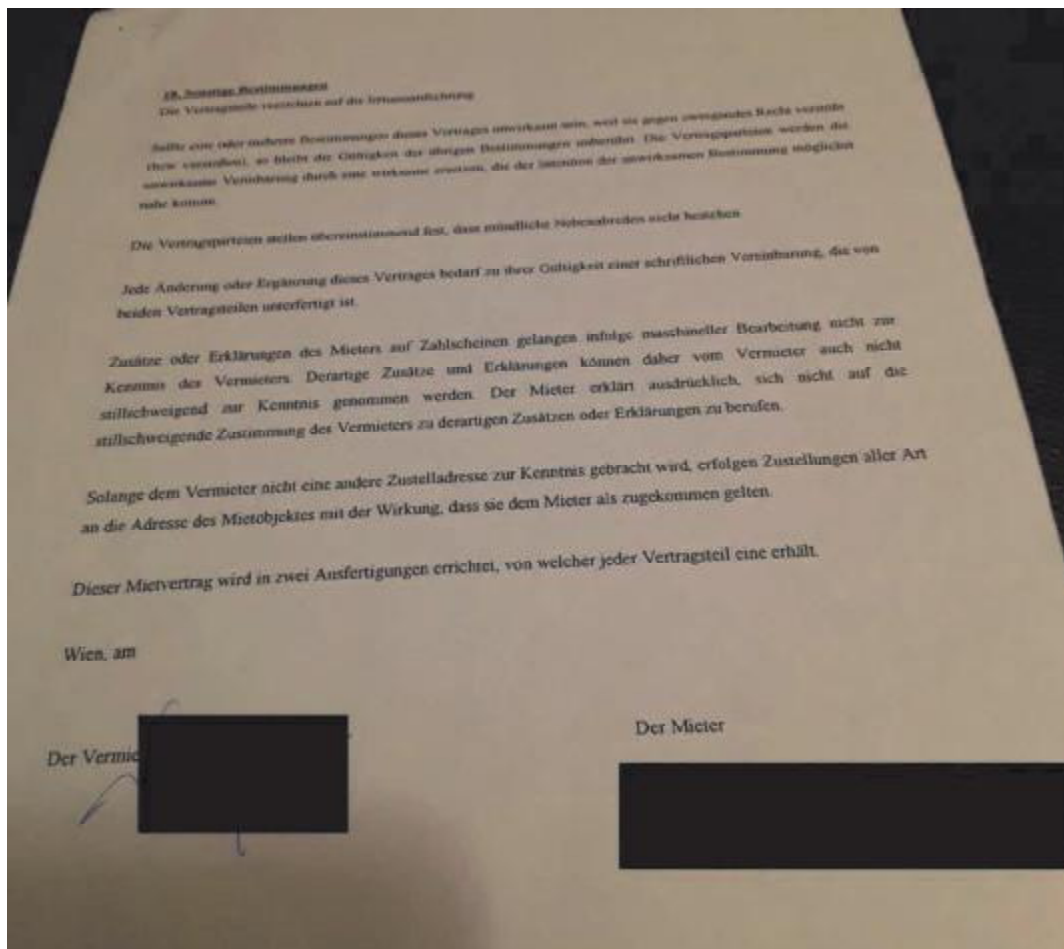
Dies gilt insbesondere dann, wenn der Mieter Personen als Mitbewohner in das Bestandsobjekt aufnimmt, welchen ein Eintrittsrecht zustehen kann.

13. Kautions

Der Mieter erlegt zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag eine Kautions in der Höhe von € 2.040,00. Die Kautions ist auf das Konto-Nr. 10-00 508.200 BLZ. 36263 lautend auf Herrn Gerhard Kager zu überweisen.

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (zB Mietzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für





§ 15. Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die folgende Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietobjektes mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärungen als dem Mieter zugegangen anzusehen sind; es sei denn, der Mieter hätte dem Vermieter für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekanntgegeben.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dieser Vertrag wurde von allen Vertragspartnern gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.

Wien, den 15.05.1995

Ort: [Redacted]

[Redacted]

Unterschrift des Mieters

Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mieter und Vermieter ist ein Ziel, das von beiden Seiten zu verfolgen ist. Es ist daher, daß die Mieter im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandeln. Darüber hinaus sind Mieter und Vermieter zur Berücksichtigung besonderer Belange der Allgemeinheit verpflichtet.

A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgenden:

Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benützung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Tür- und Treppenauf- und Absteigen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfangs mit belästigender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterlassung des Teppichsaugens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten.

Unterlassung des Ausschützens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenhäufen usw.

Beseitigung scharf, oder überhöchlicher, leicht entzündlicher oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Ausreichende Erziehung und Beaufsichtigung der Kinder.

Abwendung und Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen das Aufkommen von Ungeziefer, ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Scherben, Küchenabfälle usw.) in/nicht neben die aufgestellten Müllgefäße, von Sperrungen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbotenen oder Beförderung außerhalb des Grundstücks.

Brennstoffbehälter nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

Einholen der Genehmigung des Vermieters für etwaige Tierhaltung, Aufstellen und Lagern in Gängen, auf Höfen usw. (z. B. für Kradfahrer und Wagen), wofür der Mieter außerdem zuvor die behördliche Genehmigung einholen muß.

Zum Waschen ist die Waschküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trocknungsplatz getrocknet werden. Das Pochen, Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig.

Die Anbringung von Außenantennen, Schürden usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter und kann von der Leistung eines Sonderentgeltes abhängig gemacht werden; die Anbringung hat durch einen befugten Gewerbetreibenden zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundriss- und Gebäudeteilen oder Belästigung anderer Hausbewohner führen.

Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von 21 Uhr bis 6 Uhr morgens verschlossen zu halten.

Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume ganz oder auch nur teilweise verläßt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Beauftragten abzugeben, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mietschutzes berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung ausbessern zu lassen, ohne daß der Mieter ein Recht hätte, deshalb die Zahlung der Miete zu verweigern oder gezahlte Miete zurückzuverlangen.

B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgenden:

Trockenhaltung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen und sonstigen Hausanlagen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen, sofortiges Melden von Störungen in solchen Einrichtungen.

Ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwet- ter, Nacht und Abwesenheit.

Vermeidung der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeidung der Vergeudung von Wasser.

Verhütung unbefugter Benützung von Hausanlagen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen.

Ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bohnen, gestrichene Fußböden nicht wachen, Parkett nicht naß auf- waschen, Steinholz nicht scharf abreiben).

Die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellereischächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietbereichs liegen, im gleichen Maße das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfang, wie

dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fenster- und Kellereinschließen bei Nacht, Nässe oder Kälte.

Die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt, insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einschlagens von Nägeln (Schrauben) in Holzverkleidungen aller Art.

Die genaue Beachtung der dem Vermieter anfordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Durchlauferhitzern, Feuerungsanlagen usw.

Sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zuber- teile.

das Anbringen von Schildern, Kästen usw. außerhalb der Mieträume nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften.

das ausreichende Heizen, Lüften und Zugängelmachen der Mieträume wie das Zusperrern der Zäpfen, besonders bei vorübergehender Wasser- sperrung, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Etwa vorhandene Zentralheizungsanlagen werden, soweit es die Außen- temperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten. Mit dem Heizen wird be- gonnen, wenn an vier aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21 Uhr niedriger als +12 Grad Celsius ist. Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf +20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung von +18 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkühlung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „kalt“ stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschädigung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß von 7 bis 24 Uhr in Betrieb gehalten, und zwar derart, daß die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter 30 Grad Celsius absinkt, jedoch im Durchschnitt +35 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene, verein- barungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht, im übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warm- wasser nicht entnommen werden.

Etwa vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadensersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, daß der Vermieter ein Verschulden trifft.

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit be- steht u. a. folgende Verpflichtung:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Staats-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstätten selbst Abzugsrohren sind nur mit Geneh- migung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zu- lässig; die Mieter haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Rei- nigung der Öfen und Herde auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lum- pen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleintierstallungen, Brennstoff- und größere Futtermittel usw. in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Grö- ßere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in stärkstem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und über das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleistet soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sit- ten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragspflicht einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegenüber den anderen Vertragspartnern und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.

6.9.6. W 2/13+14

2439/18
194
Bayer Nr. 1
Mietvertrag
Für Nr. 13/14
rechts in der Festschrift angeheftet

Das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende, Bestandobjekt unterliegt den Bestimmungen des Mietengesetzes
Vorbehaltlich des Beschlusses des derzeitigen Mieters, bzw. Räumung.

Hauseselgüter (in) _____
als Vermieter (in) _____
vertreten durch _____ als Mieter (in) _____
und _____
zur Zeit in _____ in Haupt-Untermiete wohnhaft,
(wobei folgender Mietvertrag geschlossen.)

§ 1. Mieträume.
1. Zur Benutzung als - - - - - Wohnung - - - - - werden vermietet folgende im Hause
Wien 8., Skodagasse Straße Nr. 24, Stiege, Stock 2, Tür 13/14
gelegene Räume und zwar: 2 Vorzimmer, 1 Küche, 5 Zimmer, WC, - - - - -
2. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes, die gemeinsamen Gänge, Stiegen, Hof, Garten, sowie
die Außenflächen des Hauses usw. sind nicht vermietet.
3. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenboden gemäß der Hausordnung mitzubewohnen.
4. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit 2 Paarschlüssel ausgehändigt.

§ 2. Mietzeit.
1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. September 1956
Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer
Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonates - - - - -
gerichtlich aufgehängt werden;
oder
2. Das Mietverhältnis beginnt am - - - - - und wird auf die Dauer von
Jahren abgeschlossen. Es endet daher am - - - - -
Wohlauf d. Vertragsdauer dem anderen Vertragsseite gegenüber abgegebener Erklärung eines der beiden Vertragsparteien, daß das Miet-
verhältnis über die vereinbarte Dauer nicht fortgesetzt werden soll, gilt d. Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit verlängert. In diesem
Falle kann jedermann das Mietverhältnis von beiden Teilen, unter Einhaltung einer vierzehntägigen - vierzehntägigen -
Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonates - zu den ordentlichen Kündigungsfristen - gerichtlich aufgehängt werden.

§ 3. Mietzins.
1. Der Mietzins besteht während der Dauer der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung aus dem jeweils gesetzlich
festgelegten od. durch Instandsetzungsarbeiten veranlaßten erhöhten Hauptmietzins, dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebs-
kosten, sonstigen Aufwendungen für das Haus (Aufzug, Sammelheizung u. dgl.) und den öffentlichen Abgaben. Die Grundlage
der Mietzinsberechnung bildet der Jahresfriedenszins von 2072 Kronen.
2. Im Sinne der §§ 17 und 18 des Bundesgesetzes vom 3. Dez. 1956, BGBl. 225/56 wird ein Zuschlag zum
Hauptmietzins von - - - - - Groschen für jede Krone des Jahresmietzinses 1914 vereinbart.
3. Im Sinne des § 9 des W. W. G. gilt ein Zuschlag von 13 Groschen pro Friedenskrone als vereinbart.
Oder: Gemäß § 16, Abs. 1 W. G. wird vereinbart, daß der Mieter einen Zuschlag zum Hauptmietzins von
13 Groschen für jede Friedenskrone entrichtet.
4. Nach Abänderung der gesetzl. Vorschriften über die Mietzinsbildung ist ein neu zu vereinbarendes Mietzins zu bezahlen.
5. Der Mieter tritt auf Mieldauer der Wasserleitungsfäden- und Glasbruchversicherung bei und verpflichtet sich zur
pünktlichen Bezahlung der auf ihn entfallenden Beiträge mit dem Mietzins, in der jeweils angemessenen Prämienhöhe.
6. Die Behörden vorgeschriebene Gebühren für Abgüsse (bei Portalen, Steckschaltern u. dgl.) sind in dem Mietzins nicht
inbegriffen und sind vom Mieter (in) gesondert zu bezahlen.
Der (Die) Mieter (in) nimmt des weiteren zur Kenntnis, daß in der Mietzinsberechnungsgrundlage des Jahreskronen-
Mietzinses 1914 von 2072 Kronen die Auskattung des Mietgegenstandes mit Gas, Wasser, elektr. Licht
nicht berücksichtigt ist. Ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung von Reparaturen an Zuleitungen zc., bzw. Renoverierungen
u. dgl. außerhalb des Mietgegenstandes, dann verpflichtet sich der Mieter neben den übrigen Teilen des
Mietzinses entsprechenden Kostenanteil zu bezahlen. Die Investitionen innerhalb des Mietgegenstandes sind selbst-
ständig auf eigene Kosten des Mieters zu erhalten.
Der (Die) Mieter (in) und Vermieter (in) erklären im folgenden die Mietparteien auch beim verfallenden, wenn in den weiteren Punkten bedingte, die gesamten Punkte sollen den
Bedingungen.
*Feste Teile des Mietvertrages sind durchgestrichen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchgestrichen.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

7. Nebenabgaben, nämlich Kosten für - Sammelheizung (mindestens 20° Celsius) - Warmwasser - Fahrstuhl - Treppenreinigung - Glasbruch-Versicherung - Wasserleitungsschaden-Versicherung - werden nicht besonders erhoben - werden anteilig in Höhe von $\frac{\quad}{\quad}\%$ der Gesamtkosten umgelegt - sind neben dem Mietzins besonders zu zahlen mit je € $\frac{\quad}{\quad}$ € .
Die Nebenabgaben sind zusammen mit dem Mietzins zu zahlen, jedoch sind folgende Nebenabgaben innerhalb von € $\frac{\quad}{\quad}$ nach besonderer Aufforderung zu entrichten:

8. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß abweichend von der Vorschrift des § 12 (2) des Mietengesetzes die Betriebskosten mit einem voraussichtlich zur Deduktion ausreichenden monatlichen Durchschnittsbetrag verrechnet und der Differenz ausgleich einmal jährlich vorgenommen wird.

§ 4. Zahlung des Mietzinses.

1. Der Mietzins ist - monatlich - ~~vierteljährlich~~ - im voraus spätestens am dritten Werktag des Monats ~~an den Vermieter~~ - an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen.

2. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß das Gangklosett der Hauspartei reinigt und verpflichtet sich, dafür das gesetzliche Entgelt jeweils gleichzeitig mit dem Mietzins zu bezahlen.

3. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Abwendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

§ 5. Beschaffenheit der Mieträume.

1. Der Mieter bestätigt, das Mietobjekt in gutem Zustande übernommen zu haben u. verpflichtet sich, dasselbe auf eigene Kosten unter einschläglichem Ausschluß des § 1096 ABGB in gutem Zustande zu erhalten, sowie eventuelle Beschädigungen unverzüglich zu beheben: er verzichtet auf das Recht die Instandhaltung im Innern des Mietobjektes vom Vermieter zu fordern.

2. Weiters nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß er Schäden, die während d. Mietdauer im Klostert u. der Klosettanlage entstehen, aus eigenem Beheben lassen muß u. zu bezahlen hat. Von mehreren Parteien gemeinsam benutzte Klosettanlagen sind von diesen auf deren Kosten instandzuhalten. Das gleiche gilt von den Wasserleitungen, sowohl innerhalb als auch außerhalb der Mietobjekte.

3. Eine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Zustand des Mietgegenstandes wird vom Vermieter nicht übernommen.

4. Der Mieter bestätigt, in dem Mietobjekt - - Ofen (Stachel, Dauerbrand, eiserner, Kamin), - - - - - Herd mit Backrohr, St. - - - - - Badherd mit Backrohr, Badezimmer-Einrichtung bestehend aus - - - - - in gutem Zustand übernommen zu haben und bei Auflösung des Mietverhältnisses in gutem Zustand wieder zurückzulassen.

Der (Die) Mieter(in) nimmt zur Kenntnis, daß die vorerwähnten Einrichtungsgegenstände ohne schriftliche Zustimmung des (der) Hauseigentümers(in), bzw. der Hausverwaltung, nicht abmontiert und nicht aus den gemieteten Räumen entfernt werden dürfen.

§ 6. Aufrechnung mit Gegenforderungen, Minderung des Mietzinses, Zahlungsrückstand.

1. Der Mieter erklärt sich nicht berechtigt, eventuelle Gegenforderungen, die er an den Vermieter haben könnte, mit dem Mietzins zu kompensieren, und im Hinblick auf solche den Mietzins ganz oder teilweise zurückzubehalten.

2. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen in der Wasserzufuhr, Gebrochen an den Gas-, Licht-, Kraft- und Stromleitungen, aus Mängeln der Waschküche und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten.

3. Ist der Mieter trotz Zahlungsaufforderung mit mehr als der Hälfte des fälligen Betrages länger als 8 Tage im Rückstand, so kann der Vermieter das Mietverhältnis trotz vereinbarter Mietdauer stilllos kündigen.

§ 7. Benützung der Mieträume, Untervermietung.

1. Vermieter und Mieter versprechen, im Haus sowohl untereinander wie mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammen zu leben und zu diesem Zwecke jede gegenseitige Rücksicht zu üben.

2. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

3. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benützen. Will er sie zu anderen Zwecken benützen, so bedarf er der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

4. Der Mieter darf die Mieträume nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters untervermieten. Der Vermieter kann die Zustimmung widerrufen, wenn gegen den Untermieter ein wichtiger Grund vorliegt.

5. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, daß der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch, $\frac{\quad}{\quad}$ Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt. Gelingt dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

6. Ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung d. Vermieters darf d. Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz od. teilweise dritten Personen, auch nicht Beliehern, u. bei Geschäftsräumen im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl. überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

7. Falls eine Untervermietung erfolgt, so nimmt d. Hauptmieter heute schon zur Kenntnis u. verpflichtet sich, bei Auflösung oder Auflösung des Mietobjektes den Untermieter auf eigene Kosten und Gefahr zu entfernen, bzw. anderweitig unterzubringen.

§ 8. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen.

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses od. der Mieträume od. zur Abwendung drohender Gefahren od. zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung d. Mieters vornehmen.

2. Ausbesserungen u. bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden.

3. Soweit der Mieter die Arbeiten künden muß, kann er weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadenersatz verlangen.

4. Bauliche Veränderungen innerhalb der Wohnung, des Geschäftes oder an der Außenseite, das Regen von Gas- und elektrischen Leitungen zc. dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung des Vermieters erfolgen.

§ 9. Instandhaltung der Mieträume.

1. Schäden an den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dergleichen schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch sorgloses Umgehen mit der Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftleitung, mit der Klosett- und Heizungsanlage, durch Offenstellenlassen von Türen oder durch Verfüllung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen.

§ 10. Mietvertragskosten und Vergütung.

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergütung dieses Mietvertrages trägt der Mieter — Vermieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtwert, einschließlich
Neuerwerbungsanfall, Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. vom 1. 1. 1940 — durchschnittlich beträgt
in den letzten 3 Jahren § 11. Eventuelle Vermieteransprüche.

Der Vermieter haftet dem Mieter nicht dafür, daß die Ansprüche des Vermieters auf Eindämmung des Nachschalles an dem
Mietgegenstand entstehen. Der Mieter übernimmt es, einmalige derartige Ansprüche abzumehren u. dem Vermieter die etwaigen
Kosten solcher Prozesse zu ersetzen, falls sie vom Vermieter geführt werden müssen.

§ 12. Betreten der Mieträume durch den Vermieter.

Der Vermieter oder ein von ihm Bevollmächtigter kann die Mieträume jederzeit, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Haus-
arbeiten festzustellen, weitem im Falle des Hausverkaufes zur Besichtigung mit Kaufwilligen, und bei Kündigung des Mietver-
hältnisses mit Mietwilligen, betreten.

Der Mieter muß dafür sorgen, daß die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

§ 13. Beendigung der Mietzeit.

1. Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit besetzen und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben.
2. Ein Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen besteht nur dann, wenn dies vor Ausführung der Arbeiten schriftlich ver-
einbart wird. Dem Mieter steht jedoch das Wegnahmerecht zu, falls dies ohne Beschädigung der Bestandsache möglich ist,
und er den früheren Zustand auf seine Kosten wieder herstellt.

§ 14. Vorzeitige Beendigung der Mietzeit.

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters (vertragswidriger Gebrauch der Räume, Miet-
zinsrückstand etc.), so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, daß die Räume nach dem
Auszug des Mieters eine Zeitlang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum
Wieder vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach dem Auszug.

§ 15. Ehegatten als Mieter.

1. Ehegatten haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen, die von oder gegenüber sämtlichen Mietern aus dem Mietvertrag abgegeben sind, sind wirksam,
wenn sie von und gegenüber einem von ihnen abgegeben werden.
3. Tatsachen, die für einen Ehegatten eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder
für ihn einen Schadensersatz- oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadensersatzpflicht begründen, haben für den anderen
Ehegatten die gleiche Wirkung.

§ 16. Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages.

1. Die Vertragsstelle anerkennen durch die Unterschrift hiermit, daß sie alle vorstehenden Bedingungen des Mietver-
trages sowie die Hausordnung, welche einen Bestandteil dieses Vertrages bildet, vor Unterzeichnung des Mietvertrages
vollständig gelesen und genehmigt haben und daß allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche sowie
mündliche Vereinbarungen bei Vertragsabschluß ungültig sind. Nach Abschluß dieses Vertrages getroffene Vereinbarungen
bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Bestätigung beider Vertragsstelle.
2. Beide Teile verzichten ausdrücklich auf das Recht der Klage gegen die vorliegende Vereinbarung wegen Ver-
letzung über die Hälfte des wahren Wertes.

§ 17. Sonstige Vereinbarungen.

(Gartenbenutzung, Anbringung von Schildern usw.)

Das Mietobjekt wird in dem bestehenden Zustand vom
Mieter übernommen. Derselbe nimmt zur Kenntnis, daß allfällige Investi-
tionen und Verbesserungen innerhalb des Mietobjektes zu seinen Lasten
sind und gegenüber der Hausinhabung keinerlei Regressrechte bestehen.

Der Mieter nimmt ferner zur Kenntnis, daß bauliche
Veränderungen innerhalb des Mietobjektes nur mit Zustimmung der Haus-
inhabung durchgeführt werden dürfen.

Es wird ferner festgestellt, daß eine Untervermietung
der Räumlichkeiten von Seiten des Mieters ausgeschlossen wird.

(Ort)

don

1942

Unterschrift des Vermieters:

Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mietern untereinander wie auch zwischen Mietern und Vermieter setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern weitestgehende Rücksichten geübt und das den Mietern im Rahmen des Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird. Darüber hinaus sind Mieter und Vermieter zur Berücksichtigung besonderer Belange der Allgemeinheit verpflichtet.

A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:

Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benutzung nicht abgedämpfter Maschinen, durch hartes Türengeschlagen und Treppenauf- und Absteigen, durch Musikanten einschließlich Rundfunkempfänger mit belästigender Lautstärke und Ausdauer vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterlassung des Teppichklopfens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten.

Unterlassung des Ausschüttens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten usw.,

Beseitigung scharf- oder überreizender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge,

ausreichende Erziehung und Beaufsichtigung der Kinder,

Abwendung und Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen das Auskommen von Ungeziefer, ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Urat (Müll, Schweren, Aschenreste usw.) in (nicht neben) die aufgestellten Müllbehälter, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennen oder Beförderung außerhalb des Grundstücks.

Brennstoffzerkleinern nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

Einholen der Genehmigung des Vermieters für etwaige Tierhaltung, Aufstellen und Lagern in Gängen, auf Böden usw. (u. a. für Kratztier und Wogen), wofür der Mieter außerdem zuvor die behördliche Genehmigung nachsuchen muß.

Zum Waschen ist die Waschküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trocknungsplatz getrocknet werden. Das Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig.

Die Anbringung von Außenantennen bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter; die Anbringung hat schadenlos zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundstücks- und Gebäudeteilen oder Belästigung anderer Hausbewohner führen.

Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im Allgemeinen in der Zeit von 21 Uhr bis 6 Uhr morgens verschlossen zu halten.

Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume ganz oder auch nur zeitweilig verläßt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Bevollmächtigten abzugeben, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Angst oder Besorgnis der Zerschlagung der Gegenstände die Abgabe der Schlüssel dem Vermieter zu erkennen gibt. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mietschalters berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Abnahme zu lassen, ohne daß der Mieter ein Recht hätte, deshalb die Zahlung der Miete zu verweigern od. gezahlte Miete zurückzufordern.

B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgendem:

Erhaltung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas- und Wasserversorgungsanlagen, elektrischen Anlagen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Wasserversorgungsanlagen, sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen,

ordnungsmäßiges Verschließen der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit,

Vermeidung der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeidung der Vergeudung von Wasser, Verhütung unbefugter Benutzung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen, ordnungsmäßige Behandlung der Fußböden (Einoleum nicht ölen, sondern bohnen, geprühte Fußböden nicht waschen, Porzellan nicht mit Wasser, Steinböden nicht mit Wasser abreiben),

die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kesselräumen und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Miethellers liegen, im gleichen Maße das ordnungsmäßige Warten der Keller und Böden in dem Umfang, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterputzen bei Nacht, Regen und Stille.

Die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt, insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einhängens von Möbeln (Schrauben) in Holzverkleidungen oder Wände.

die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Fahrstühlen, Heizkesselanlagen, Feuerungsstellen, usw.,

sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile, das Anbringen von Schildern, Ästen usw. außerhalb der Mieträume nur mit Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisung unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften.

das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume mit dem Zusperrern der Zapphähne, besonders bei nachgehender Wasserperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Etwa vorhandene Sammelheizungsanlagen werden, soweit es die Raumtemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten; doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Heizung. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn an vier aufeinanderfolgenden Tagen die Raumtemperatur um 21 Uhr niedriger als plus 12 Grad Celsius ist. Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf plus 20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung auf plus 18 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters durch einen oder mehrere Umbauten getrennt worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbefügten Räumen gut verschließen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Verunreinigung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „kalt“ stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 1. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Heizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Veränderung der Heizungsanlage eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse Unterbrechung des Heizungsnetzes allgemein oder in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwa vorhandene Warmwasserbereitungsanlagen werden sachgemäß von 7 bis 24 Uhr in Betrieb gehalten und zwar derart, daß die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter 30 Grad Celsius sinkt, jedoch im Durchschnitt plus 35 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht. Im übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

Etwa vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten, doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Der Mieter verpflichtet sich, die Nutzungsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadenersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, daß den Vermieter ein Verschulden trifft.

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit bestehen u. a. folgende Verpflichtungen:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Staats-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstätten nach Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Reinigung der Öfen und Herde auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen.

Im Interesse des Feuerchutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Pumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleinierhaltung, Brennstoff und größere Futtercorrade etc. in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in allen Teilen überflächlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kisten und Truhen aufbewahrt werden.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in hohem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftliche im Hause gemäßermaßen soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verliert es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragspartei und gegen die anderen Hausbewohner schuldig und schuldig verliert.

6.9.7. W 2/16

836,- (16)
Tür Nr. 16

Mietvertrag

für Wohnungen der Ausstattungskategorie D

Gebührenpflichtig

Die Gebühr wurde unter G. M. Post 53 1/2 / 96
im Betrage von S 836,-, in bar
entrichtet.

Wien, am 27. SEP. 1996

Von der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular.

Zwischen _____
als Vermieter
vertreten durch _____
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)

derzeitige Anschrift _____
wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1080 Wien,
Skodagasse Nr. 24 Stiege _____ Stock _____ Tür 16
bestehend aus 1 Vorzimmer, 1 Küche, 2 Zimmer
sowie weiters ausgestattet mit _____
Die Wohnung ist in brauchbarem/nicht brauchbarem Zustand. Die Nutzfläche beträgt 84,42 m²

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenzutern:
Aufzug _____

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

Objekt: 08024, Gerledekgasse (1080 Wien, Skodagasse 24)

Name: Deogenovic Lucija

Datum: 01.09.2020

KundenNr.: 08024 0013 001

Anlagencode: Mietobjekt - Mietvertrag

Betreff: 99024 0013 001 | (Deogenovic Lucija)

Start: 01.09.2020

ITS.FILE.725766



§ 2 (Vertragsdauer)

1. Unbefristeter Mietvertrag
Das Mietverhältnis beginnt am 20. September 1996 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.
oder

2. Dreijahres-Mietvertrag gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit c MRG (betrifft auch Mehrheits-Wohnungseigentümer im Altbau, § 29 Abs. 5 und 6 MRG)
Das Mietverhältnis beginnt am _____ und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen.
Es erlischt durch Ablauf der bedingten Zeit ohne Kündigung
(Lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung: Ende des Mietvertrages _____)

- 2 -

oder

3. Ausbildungen (Studenten) - Mietvertrag gemäß § 29 Abs. 2 MRG

Der am geborene Mieter mietet die Wohnung

zu Zwecken folgender Ausbildung

Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen. Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.

Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung, jedenfalls aber - bei Mietvertragsabschluß vor Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit der Vollendung des 27. Lebensjahres des Mieters

(jediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung: Vollendung des 27. Lebensjahres am)

- bei Mietvertragsabschluß nach Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit Ablauf eines Zeitraumes von fünf Jahren nach

Abschluß des Mietvertrages (jediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung:

Ende des Mietvertrages jedenfalls am)

oder

4. Befristeter Mietvertrag für Eigentumswohnungen bis zur Höchstdauer von zehn Jahren gemäß § 29 Abs. 1 Z. 3 lit b MRG

Das Mietverhältnis beginnt am und endet am ohne Kündigung.

§ 3 (Mietzins)**1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich**

zu entrichten und besteht aus

- dem Hauptmietzins

S 692,24

- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen

S

- dem gesetzlichen Anteil an:

- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben

- besonderen Aufwendungen

- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen Verfügungen) aliquot bei Veränderungen der Nutzfläche; die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche ist ausgeschlossen. An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes der erhöhte Hauptmietzins von

S zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 5 MRG vorliegt

- gemäß § 16 Abs. 11 MRG oder auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG

erhöhter Hauptmietzins von S für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d.h. bis zu entrichten.

2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 (Dreijahresverträge gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit c MRG) oder § 2 Z 4 des Mietvertrages (befristete Hauptmietverträge gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit b MRG über Eigentumswohnungen) ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung S

- 20% Befristungsschlag - S

Hauptmietzins im Befristungszeitraum S

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.

c) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 6,13 %.

Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses

gegen Glasbruch, Sturmschäden - Feuer - Haftpflicht - Leitungswasser zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

- 3 -

5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit ... %.
6. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.
7. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 5 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges dem Vermieter.
8. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinssfuß zu verzinsen.
9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zehrscheinen gelangen zu Folge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungen-, Gasleitungen-, Wasserleitungen-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instand zu halten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Gasdurchlauferhitzern u.dgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vorläufiger Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, daß der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Ver- und Entsorgungseleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über § 10 MRG hinausgehenden Ansprüche.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesitzer gebührende außerordentliche Entgelt und eine angemessene Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Enttierung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsstelle unzulässig.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

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

§ 6 (Weitere Vereinbarungen)

Der Mieter übernimmt die Verpflichtung, die gesamte Instandsetzung der Wohnung auf seine Kosten ohne Regressansprüche gegenüber der Hausinhabung durchzuführen.

Der Mieter hat sich bereit erklärt, eine Etapenheizung sowie nach Möglichkeit eine WC-Anlage als auch Badeinstallation durchzuführen.

- 4 -

§ 7 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mieters, welches mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

§ 8 (Kosten)

Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluß des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergütung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt – soweit zulässig – der Mieter. Für Zwecke der Gebührensabrechnung wird festgestellt, daß auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich S	2.323,36
somit für das Jahr S	27.880,20

§ 9 (Hausordnung, zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet)

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, wozu für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
 2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerschutz, der Betriebsordnung usw.) sind von den Mietern auch dann zu befolgen, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
 3. Jede die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mietsräume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mietsräume haben Mieter darauf zu achten, daß die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
 4. Zu unterlassen sind weitere Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Personen etc. durch Blausäureinjektion, Ausdröhnen, Ausgießen oder sonstige Verbrechen von Flüssigkeiten, überlappenden oder gesundheitsgefährdlichen Substanzen usw.
 5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
 6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Geländes sind zu unterlassen.
Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm verursachten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lektierungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
 7. Abfälle dürfen nicht in Gangsausenreuecken, Klosettmaschinen oder sonstige Abfalle zu geben.
Brennöl, Benzin, Benzin etc. dürfen weder in den Müllgefallen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfall beseitigung sind einzuhalten.
 8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kelleraufbauten gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerklüftet werden. Bei Holz- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
- In übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitgefährdender Stoffe wie Infrarot- oder Laserstrahl etc. u.ä. inner- und außerhalb der Mietsräume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Handeln mit offener Flamme untersagt.
 10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrzeugen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wägen zu rückwärts an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
 11. Zur Vermeidung willensbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, daß Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
Die Mietsräume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Bewohner abzusperrern.
Balkone und Ähnliches zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
 12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Hausversammlung haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entrichtervorschrift des Landeshauptmannes zu entrichten.
 13. Bei Häusern mit Aufzug:
Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zu betrachten und daher nur für Personennotverrichtungen bzw. Transporten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
 14. Bei Häusern mit Zentralheizung:
Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, daß keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Inventarliste

Mietvermietetes Inventar

Vorstehender Vertrag (einschließlich der einen Vertragsbestandteil bildenden Hausordnung/Inventarliste) wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien am 20.09.96

Vermieter _____

Mieter _____

Mag. Georg Straßella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.10. Hausverwaltung

6.10.1. Zinsliste September 2024

18. Sep. 2024 11:19		Vorrechnung							Seite: 1	
Vinde Einzel-Grund		SE: MCG Sub-Vollanweisung MCG: 34/20031 SUB SKODAGASSE24/ ZWINGGASSE 5 200, Skodagasse24/ Zwinggasse Jahr: 2024, Monat: 09 bis EUR							Aufwand: 0002	
Vorgangsnummer	Stichtag/Obj.	Bestandshaus	V ZA/Obj.	KMG/IMG	MF-Dat./MFJ	Zahlungsposition	Aufteilung	Netto	Net	Brutto Intervall/W
01	40	Leerstehung	L ohne VO KMGH:		01.07.2024	Betriebskosten	76,30	76,30	0,00	76,30
	20240909	Nied.	L Wohnung 150% KMG:							
			Kat.: IMG:H		42,30			76,30	0,00	76,30
02	20	Leerstehung	L ohne VO KMGH:		01.07.2024	Betriebskosten	84,00	84,00	0,00	84,00
	20240909	Nied.	L Wohnung 150% KMG:							
			Kat.: IMG:H		46,71			84,00	0,00	84,00
03	30		E Duerre KMGH:		01.09.2023	Hauptmietzins L		605,92	121,18	727,10
	20240910		M Wohnung 150% KMG:				156,44	156,44	31,29	187,73
	231836		Kat.: IMG:H		86,91	Manipulationg.		1,20	0,00	1,20
								762,56	152,47	915,03
03a	31		E Duerre KMGH:		01.02.1991	Hauptmietzins B		30,89	9,29	100,18
	20240917		M Wohnung 150% KMG:				74,56	74,56	7,46	82,02
	231837		Kat.: IMG:H		41,42			167,45	16,75	184,20
04-E	40		E Duerre KMGH:		01.06.1991	Hauptmietzins B		118,56	11,06	129,62
	20240918		M Wohnung 150% KMG:				142,44	142,44	14,24	146,86
	231838		Kat.: C IMG:H		73,58	Manipulationg.		1,20	0,00	1,20
								264,20	26,30	290,50
07	70		E Duerre KMGH:		01.08.2006	Hauptmietzins W		889,81	88,98	978,82
	20240919		M Wohnung 150% KMG:				119,32	119,32	11,93	121,25
	231839		Kat.: IMG:H		86,91	Aufzugkosten & Manipulationg.		93,14	9,31	102,47
								1,20	0,00	1,20
								943,51	94,23	1037,74
18	100	Punktie Posen u. Andjel	E Duerre KMGH:		18.05.1995	Hauptmietzins W		87,37	8,74	96,11
ZMF										
(eingel)										

18. Sep. 2024 11:19		Vorrechnung							Seite: 2	
Vinde: Einzel-Grund		SE: MCG sub-Vollanweisung MCG: 34/20031 SUB SKODAGASSE24/ ZWINGGASSE 5 200, Skodagasse24/ Zwinggasse Jahr: 2024, Monat: 09 bis EUR							Zusahl.: 0002	
Vorgangsnummer	Stichtag/Obj.	Bestandshaus	V ZA/Obj.	KMG/IMG	MF-Dat./MFJ	Zahlungsposition	Aufteilung	Netto	Net	Brutto Intervall/W
	20240920	1089 Wien Skodagasse24/ Zwinggasse	M Wohnung 150% KMG:			Betriebskosten	102,46	102,46	10,25	112,71
	231840		Kat.: IMG:C		56,93			169,39	16,89	186,28
11	110	Leerstehung	L ohne VO KMGH:		01.07.2024	Betriebskosten	147,51	147,51	0,00	147,51
	20240921	Nied.	L Wohnung 150% KMG:					147,51	0,00	147,51
			Kat.: IMG:H		81,99					
13-14	130		E Duerre KMGH:		01.06.1968	Hauptmietzins W		184,42	18,44	202,86
	20240921		M Wohnung 150% KMG:			Betriebskosten	259,61	259,61	25,96	325,57
	231842		Kat.: OL IMG:H		166,45	Manipulationg.		1,20	0,00	1,20
								445,23	44,40	489,63
16	160		E Duerre KMGH:		20.07.1996	Hauptmietzins W		92,92	9,29	102,21
	20240922		M Wohnung 150% KMG:			Betriebskosten	149,31	149,31	14,93	164,24
	231843		Kat.: OL IMG:H		82,96			242,28	24,22	266,50
17	170	Leerstehung	L ohne VO KMGH:		01.07.2024	Betriebskosten	121,36	121,36	0,00	121,36
	20240923	Nied.	L Wohnung 150% KMG:			Aufzugskosten A	33,71	33,71	0,00	33,71
	231844		Kat.: IMG:H		87,42			155,07	0,00	155,07
19	190	Leerstehung	L ohne VO KMGH:		01.07.2024	Betriebskosten	76,36	76,36	0,00	76,36
	20240926	Nied.	L Wohnung 150% KMG:			Aufzugskosten A	20,90	20,90	0,00	20,90
	231846		Kat.: IMG:H		42,96			96,26	0,00	96,26
21	210	Leerstehung	L ohne VO KMGH:		01.07.2024	Betriebskosten	152,28	152,28	0,00	152,28
	20240926	Nied.	L Wohnung 150% KMG:			Aufzugskosten A	42,30	42,30	0,00	42,30
	231848		Kat.: IMG:H		94,40			194,58	0,00	194,58
ZMF										(eingel)

Mag. Georg Straßella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Vorschriftung										Seite: 3	
18. Sep. 2024 15:39										Rundzeit: 8003	
TUMS E-DEICH-PIKID										SE: MCE BUS-VOLLSTANDIGES WEG: 21/10/01 STE. BEZUGSWEISE 4/ URSACHE 3 SEB. 2004/188404/ DABSPRACH 3370: 2021, WEGE: 09 10 SEB	
Topnummer	SEMr/No	Bestandsnummer	V ZA/Var	PKZ/MS	W-Dat/MS	Rechnungsposition	Aufstellung	Netto	Net	Brutto Intervall/M	
Marktst.	9030	Leerstehung	1. C/14 VO K/1000:		01.07.2024		0,0000	0,00	0,00	0,00	
	20000000	Wien	2. Markt 1504 K/1000:		01.07.2024			0,00	0,00	0,00	
			K/1000								
*		Baum / Leerstehung				Betriebskosten		656,88	0,00	656,88	
						Aufwandkosten A		36,34	0,00	36,34	
								763,82	0,00	763,82	
**		Baum / chas Leerstehungen				Hauptkosten W		1.036,44	103,44	1.140,20	
						Hauptkosten L		605,92	121,18	727,20	
						Hauptkosten S		203,48	20,35	223,80	
						Betriebskosten		1.034,18	119,06	1.153,20	
						Aufwandkosten A		33,18	3,32	36,47	
						Manipulationen		4,80	0,00	4,80	
								2.918,01	367,64	3.285,67	
***		GRANDTOTAL				Hauptkosten W		1.036,44	103,44	1.140,20	
						Hauptkosten L		605,92	121,18	727,20	
						Hauptkosten S		203,48	20,35	223,80	
						Betriebskosten	1.001,0240	1.001,02	119,06	1.010,40	
						Aufwandkosten A	130,0000	130,00	3,32	133,42	
						Manipulationen		4,80	0,00	4,80	
								3.871,81	487,46	4.359,34	
****		Baum H/1 : Vertriebs :			074,51						
		Leer :			194,93						
		Gesamt :			969,45						
DGV										(c) 2021	

6.10.2. Protokoll der Eigentümerversammlung vom 31.05.2022



Leysnerstraße 1/8 • A-1140 Wien
Telefon: +43 1 890 48 40 | Fax: DW 15

verwaltung@ivb-immobilien.at | www.ivb-immobilien.at

Objekt: 8:024
Referentin: Stefan Beran
e-Mail: st.beran@ivb-immobilien.at
Bearbeiter: NBR/SBE
Telefon: +43 (1) 890 48 40 26
Datum: 31.05.2022

PROTOKOLL

zur Versammlung der Wohnungseigentümer der Liegenschaft
1080 Wien, Skodagasse 24

Ort: Im Kompetenzraum der IVB, 1140 Wien, Leysnerstraße 5

Datum: 31.05.2022 Beginn: 18:05 Uhr Ende: 19:55 Uhr

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Finanzbericht der Hausverwaltung 
 - Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung des Vorjahres
 - aktueller Stand der Reparaturrücklage
3. Bericht der Hausverwaltung über Erhaltungsarbeiten 
 - Isolator
 - E-Anlagen Sanierung inkl. Erneuerung Sprechanlage
 - Fassadensanierung -czt. zurückgestellt
 - Stiegenhausmalerei nach E-Anlagen Sanierung
 - Dringende Erhaltungsarbeiten gemäß ÖNORM 21300
4. Allfälliges 

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Um 18:05 Uhr eröffnet Frau Nicolette BRÜNDL namens der IVB Immobilienverwaltung & -vermittlung Bründl GmbH die Versammlung, begrüßt die anwesenden Eigentümer und prüft kurz die Tagesordnung.

Als „roter Leitfaden“ für die Aufbaustruktur der Eigentümerversammlung ist eine Präsentation unterstützend und visuell abgespielt worden. Die dazugehörige Präsentationsunterlage wurde im Anschluss der Eigentümerversammlung an alle Wohnungseigentümer, deren E-Mail-Adresse bekannt ist, übermittelt.

IVB Immobilienverwaltung & -vermittlung Bründl GmbH
FN 371355 • Handelsgericht Wien • UID: ATU 56045657


BRÜNDL-Wien • RI 7 32000 • Matrik. Nr. 09.318.300
IBAN: AT 50 3210 0000 0931 8320 • BIC: RLNWAT33

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die IVB Immobilienverwaltung & -vermittlung Bründl GmbH wird als familiär geführtes Unternehmen von Nicolette BRÜNDL geleitet. Seitens der Hausverwaltung waren neben der Geschäftsführung die zuständige Referentin, Frau Vesna MARKOVIC sowie Herr Stefan BERAN anwesend.

Ebenfalls anwesend ist der Sachverständige für Elektrotechnik, Herr Ing. Klaus Ortner.



Nicolette Bründl

Frau BRÜNDL informiert, dass Herr Stefan BERAN, aufgrund der anstehenden Karenzzeit von Frau MARKOVIC, als künftiger Referent für die Liegenschaft für Sie unter der direkten Durchwahl 26 bzw. per E-Mail unter st.beran@ivb.immobilien.at erreichbar sein wird.

Für die Willensbildung bzw. Beschlussfassung im Rahmen einer Eigentümerversammlung ist mehr als die anteilmäßige Hälfte der Wohnungseigentümer (gerechnet nach Grundbuchsanteilen) notwendig. Die Verwaltung macht an dieser Stelle darauf aufmerksam, dass gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) nur jene Personen zur Anteilsberechnung einbezogen werden dürfen, die am Versammlungstag im Grundbuch als Wohnungseigentümer eingetragen bzw. mit einer gültigen Vertretungsvollmacht eines solchen grundbücherlichen Eigentümers ausgestattet sind.

Partnergemeinschaften (Ehegatten, Lebensgemeinschaften, Geschwister, etc.) können gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes nur gemeinsam ihr Stimmrecht ausüben bzw. ist bei Verhinderung eines Eigentümerpartners eine Vertretungsvollmacht zugunsten des anderen zur wirksamen Stimmabgabe notwendig.

Bei der Eigentümerversammlung waren von 1.516 stimmberechtigten Anteilen — anwesend. Die Versammlung war daher mit rd. 80 % der Anteile beschlussfähig.

2. Finanzbericht der Hausverwaltung



• Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2021

Die Abrechnung der Betriebskosten, besonderen Kosten und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung des Kalenderjahres 2021 wie folgt:

allgemeine Betriebskosten	Gutschrift	€ 740,65
Liftbetriebskosten	Gutschrift	€ 69,67

IVB Immobilienverwaltung & -vermittlung Bründl GmbH

UID: ATU 65845567 FN 371356m Handelsgericht Wien

 **ÖVI** Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft Mitglied www.ovi.at

IBAN: AT90 3200 0000 0931 8320 0000 BIC: RLNWAT33

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Eine persönliche Einzelabrechnung hat die IVB bereits im Mai 2022 übermittelt. Das Ergebnis wird im Juli 2022 verrechnet.

Die Reparaturrücklage allgemein beträgt mit Jahresende 2021 € 18.480,15. Der aktuelle Stand der Reparaturrücklage beträgt zum Stichtag der Versammlung € 18.283,68.

Die Lift rücklage beträgt mit Jahresende 2021 € 6.454,85. Der aktuelle Stand der Lift Reparaturrücklage beträgt zum Stichtag der Versammlung € 7.018,86.

3. Besprechung über notwendige und geplante Erhaltungsarbeiten



• E-Anlagen Sanierung inkl. Erneuerung der Sprechanlage

Die IVB hat die Liegenschaft Anfang 2020 bereits mit dem offenen Erhaltungspunkt E-Anlagensanierung von der Vorverwaltung Rustler übernommen und im Rahmen der letzten ETV vom 8.10.2020 ausführlich darüber informiert. Die IVB wollte hierzu eine technische Ausschreibung veranlassen, was jedoch von den Wohnungseigentümern mehrheitlich abgelehnt wurde.

Da jene Wohnungseigentümer, welche sich um die Einholung von Angeboten kümmern wollten, im gesamten Kalenderjahr 2021 trotz mehrfacher Urgeizen seitens der HV nicht tätig geworden sind bzw. keine vollständigen Angebote vorgelegt wurden, wurde eine technische Planung vorgenommen. Eine entsprechende Information über die technische Planung der Arbeiten (*Sanierung der allg. E-Anlage inkl. der Wohnungszuleitung und der Sprechanlage*) durch den SV Ing. Ortner ist im Februar 2022 an alle Wohnungseigentümer ergangen.

In Folge präsentiert der anwesende Sachverständige Ing. Ortner den anwesenden Wohnungseigentümern die Erhaltungsnotwendigkeiten sowie Empfehlungen anhand einer Kostenschätzung (vgl. Präsentation Folie 12)

Anhand des vorliegenden negativen E-Befundes wurde die Anlage vor Ort kontrolliert und die Ausschreibung erstellt. In die Ausschreibung wurden auch Empfehlungen bzw. aktuelle Themen miteinbezogen, wie z.B. Sprechanlage. Die Elektrik der einzelnen Wohnungen ist in der Ausschreibung nicht berücksichtigt da diese in die Erhaltungspflicht des jeweiligen Eigentümers fällt. Sehr wohl jedoch die Wohnungszuleitungen. Es empfiehlt sich jedoch auch die Wohnungselektrik zu prüfen. Wichtig ist dies insbesondere bei einer Vermietung, da im Zuge der Neuvermietung ein positiver E-Befund übergeben werden muss. In weiterer Folge wird informiert, dass insbesondere die Hauptsteigleitung, der Allgemeinverteiler und der Potentialausgleich zu erneuern sind. Es erfolgt der Hinweis, dass, sobald in die Anlage umfangreicher eingegriffen wird, alles auf dem aktuellen Stand der Technik bzw. Normgerecht hergestellt und erneuert werden muss. Dies betrifft insbesondere die Fluchtwegsbeleuchtung, welche aufgrund der gültigen Normen seit der Erstinformation durch die Vorverwaltung neu hinzugekommen ist. Es erfolgt auch ein Hinweis vom Sachverständigen zur Haftung der Liegenschaftseigentümer.

Weiters werden mögliche Verbesserungen im Zuge der notwendigen Sanierung angesprochen. Diese betreffend insbesondere die Sprechanlage, die Wohnungszuleitungen und eine Leerverrohrung für Medienleitungen.



Es wird seitens der BSB Immo angefragt, warum für die Gegensprechanlage neue Leitungen gestemmt werden müssen. Laut Ing. Ortner funktionieren gewisse System mit einer alten Verkabelung nicht. Auch ist die Qualität der Leitungen aktuell nicht bekannt. Es kann erst bei der Ausführung festgestellt werden, ob die neuen Kabel durch die alte Leitung eingezogen werden können oder nicht. Daher wurden die Kosten in der Schätzung berücksichtigt.

Wohnungszuleitungen für mehr Leistung. Auch hier sind neue Leitung notwendig, da die alten unbekannte Qualität haben.

Die Leerverrohrung für Merkleleitungen soll bei zukünftigen Erschließen der Wohnungen zB durch Glasfaserinternet die Leitungsführung Aufputz oder ein neuerliches Stemmen vermeiden.

Frau Bründl informiert die Wohnungseigentümer, dass die Hausverwaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung die notwendigen Sanierungsarbeiten nach Feststehen des Bestbieters beauftragen wird. Die zusätzlich angesprochenen Verbesserungen werden einer Beschlussfassung unterzogen werden.

Laut erster Grobkostenschätzung (vgl. Präsentation Folie 12) betragen die Gesamtkosten für die unbedingt notwendigen Sanierungsarbeiten rd. € 68.319,-. Die Kosten für die ausgesprochenen Empfehlungen kommen laut ersten Schätzungen auf Gesamtkosten von rd. € 39.567,-. In den vorgenannten Kosten wurde bereits aufgrund der aktuell stetig steigenden Preise ein Sicherheitszuschlag von rd. 10 % sowie Baunebenkosten und Umsatzsteuer vom Aufwand berücksichtigt.

Es wird seitens Herrn Di Dr. Plenteda angefragt, welche Firmen einen Kostenvoranschlag gelegt haben. Frau Bründl informiert, dass die diesbezügliche Ausschreibung erst versendet wird. Auch können die Eigentümer gerne Firmen bekanntgeben, damit diese zur Angebotslegung eingeladen werden.

Es wird seitens Herrn Riedmüller angefragt, ob es betreffend die Gegensprechanlage in letzter Zeit Störungen gab. Herr Di Dr. Plenteda gibt bekannt, dass diese bei seiner Wohnung zB gar nicht geht.

Der anwesende Vertreter der BBB Immo teilt mit, einer Sprechanlagenerneuerung voraussichtlich zustimmen zu wollen.

Die anwesende Frau Dr. Springer äußert sich hinsichtlich der Sprechanlage positiv; die weiteren Verbesserungsmaßnahmen sind aus ihrer Sicht nicht notwendig.

Da es sich bei der Mängelbeseitigung der allgemeinen Elektro-Anlage um notwendige Erhaltungsmaßnahmen handelt, beauftragt die Hausverwaltung Herrn Ing. Ortner mit der Ausarbeitung eines Leistungsverzeichnisses (Ausschreibung). Die anwesenden Wohnungseigentümer sind damit einverstanden, dass auch die Zusatzarbeiten in der Ausschreibung berücksichtigt werden. Nach Vorliegen vergleichbarer Angebote erhalten die Wohnungseigentümer einen entsprechenden Vergabevorschlag zur Information.



Die Wohnungseigentümer werden nach Vorliegen des Preisspiegels im Rahmen eines Rundlaufbeschlusses gebeten zu entscheiden, ob neben den notwendigen Arbeiten an der allgemeinen E-Anlage auch die empfohlenen Verbesserungen durchgeführt werden sollen.



Auf die Finanzierung der Arbeiten geht die Hausverwaltung am Ende des Erhaltungsbereiches näher ein.

• Stiegenhausmalerei nach E-Analgen Sanierung

Im Jahr 2022 wurde aufgrund eines Gaslecks die Gasleitungen geprüft, dichtgestellt und von Wiener Netze kommissioniert. Sämtliche allgemeinen Leitungen wurden für dicht befundet. Die Wiederherstellung des Stiegenhauses würde im Anschluss an die E-Analgen Sanierung stattfinden.

Anfrage von Herrn Riedmüller: Die GK71 Prüfung hat ja zuvor stattgefunden. Warum war nun die Leitung undicht? Frau Bründl informiert, dass aufgrund von „Gasgeruch“ das Wiener Gaswerk seitens eines Bewohners verständigt wurde und dieses die Leitungen einem höheren Prüfdruck aussetzt, als dies im Rahmen der GK71 Überprüfung gefordert ist. Diesem höheren Druck hatten die Leitungen idR nicht stand.

Jedenfalls wird seitens der Verwaltung empfohlen, im Anschluss an die notwendigen Erhaltungsarbeiten an der Haustechnik das Stiegenhaus nicht nur zu verputzen, sondern auch entsprechend Instand zu setzen und neu auszumalen. Eine erste Kostenschätzung beläuft sich inkl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer vom Aufwand auf rd. € 17.670,--.

Malerarbeiten lt. Kostenschätzung		15 000,00
Schwarzes Brett		300,00
wirtschaftliche Bauverwaltung lt. Vertrag	5%	765,00
Zwischensumme		16 065,00
Ust vom Aufwand	10%	1 606,50
Finanzielles Erfordernis		17 671,50

Da die Stiegenhausmalerei keine Deckung in der Rücklage findet und für einen sicheren Betrieb des Gebäudes nicht erforderlich ist, wird die Hausverwaltung diese im Rahmen eines Rundlaufbeschlusses abfragen. Der anwesende Vertreter der BBB Immo äußert sich hinsichtlich der Instandsetzung des Stiegenhauses Zustimmend (aktueller Mehrheitseigentümer).

Die Hausverwaltung wird die Instandsetzung des Stiegenhauses gemeinsam mit der Beseitigung von gewissen Verkehrssicherheitsmängeln im Stiegenhausbereich ausschreiben lassen. Die Wohnungseigentümer werden nach Vorliegen des Preisspiegels im Rahmen eines Rundlaufbeschlusses gebeten zu entscheiden, ob neben den notwendigen Arbeiten (Verkehrssicherheit) auch die empfohlen Stiegenhaussanierung durchgeführt werden sollen.



• Haustor

Seitens der Wohnungseigentümer wurde vermehrt der Wunsch geäußert, dass das Haustor repariert bzw. erneuert werden soll. Die Hausverwaltung hat hierfür Kostenvoranschläge für mehrere Varianten eingeholt und zur Abstimmung übermittelt. Die Frist für die Rückmeldung ist der 02.06.2022. Bis zum Versammlungstag gab es jedoch erst fünf Rückmeldungen; davon 3 für eine Erneuerung (2x in Holz und 1x in Metall).

Die Hausverwaltung hat im Rahmen der Versendung des Rundlaufbeschlusses mitgeteilt, dass – sofern es zu keiner mehrheitlichen Zustimmung zu einer Erneuerung (Metall oder Holz) kommt – eine Sanierung des Bestandes im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt wird.

Die anwesenden Wohnungseigentümer nutzen die heutige Versammlung, um diverse Fragen zu stellen und auch innerhalb der Gemeinschaft die Meinungen auszutauschen.

Frau Dr. Springer fragt nach einer Skizze für die neuen Haustore an. Frau Bründl informiert, dass diese gemäß dem Bestand ausgeführt werden würden. Weiters fragt sie an, ob bei der Holzvariante bzw. der Bestandssanierung ein Metallschutz beim Haustor unten abgebracht werden kann. Herr Riedmüller empfiehlt dies auch, um das Holz vor Fahrrädern und Mistkübeln zu schützen.

Herr Illas fragt an, ob man eventuell ein hochwertigeres bzw. optisch anspruchsvolleres Haustor herstellen kann. Hier würde Frau Bründl um Vorschläge seitens der Gemeinschaft oder Fotos aus umliegenden Liegenschaften ersuchen, damit entsprechende Kosten angefragt werden können. Der Vertreter von der BBB Immo bringt ein, dass ein hochwertiges Haustor bis zu € 20.000,- netto kosten kann und es sich für ihn die Frage nach der Wirtschaftlichkeit stellt.

Die Hausverwaltung berichtet zur ebenfalls abgefragten Sanierung/Erneuerung der Hoftür, dass es bislang keine positive Rückmeldungen gab. Die Anwesenden sehen hierfür auch keine dringende Notwendigkeit.

➤ Fassadensanierung – straßenseitig

Im Jahr 2020 wurde das Thema Fassadensanierung aufgrund der dringlicher Erhaltungsarbeiten an der E-Anlage sowie Gas etc. sowie dem Mangel an liquiden Mitteln, vorerst zurückgestellt. Damals wurden Kosten angefragt für eine Erneuerung inkl. Wärmedämmung.

Frau Bründl präsentiert anhand der Folien Nr. 15-16 den aktuellen Fassadenzustand und fragt die Anwesenden Wohnungseigentümer, ob aktuell ein Interesse besteht die Straßenfassade umfassender als nur im Sockelbereich zu sanieren. Der Sockel- bzw. Erdgeschoßbereich bis zur ersten Verblechung gehört jedenfalls saniert. Auch stellt sich die Frage, wie die technische Ausführung erfolgen soll. Ausschließlich ein Ausbessern vom Verputz und Malen der Fassade oder die umfassende Erneuerung der Trägerschicht um ein optisch einheitliches Bild zu erlangen (keine Unterschiede in der Verputzstruktur). Eine erste Kostenschätzung für die Straßenfassade liegt bei € 85.000,- netto.

Der Vertreter der BBB Immo übergibt ein von ihm eingeholtes Angebot für eine Fassadensanierung der Fa. Hiba-Bau GmbH, sowie Fotos von Fassaden welche die Firma saniert hat, der Hausverwaltung. Die Hausverwaltung wird daher die Firma Hiba-Bau GmbH bei der Angebotsabholung jedenfalls berücksichtigen.

Der Vertreter der BBB Immo fragt seine anwesenden Mitigentümer an, wie diese zum Thema Fassadensanierung stehen. Die BBB Immo hätte das Haus gerne in einem ansprechenderen Erhaltungszustand und verweist auf die umliegenden Liegenschaften in der Gasse.

Herr Riedmüller spricht die permanente Graffiti Verschmutzung an und bittet zu berücksichtigen, dass die künftig sanierte Fassade eventuell leichter zu reinigen geht.

Herr Illas fragt die Zuständigkeit betreffend die Fenster an. Anwesende Mitigentümer teilen mit, dass diese im Bereich des jeweiligen Wohnungseigentümers liegt. Die Regelung wurde im Wohnungseigentumsvertrag unter Pkt. 3.4. getroffen. Demnach obliegt die Erhaltung der Fenster und Außentüren dem jeweiligen Wohnungseigentümer. Es ist dabei jedoch auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten.

Frau Bründl bittet die Wohnungseigentümer im Falle einer durchzuführenden Fassadensanierung jedenfalls den Erhaltungszustand der eigenen Fenster zu überprüfen um einen Fenstertausch unmittelbar oder zeitnahe nach erfolgter Fassadensanierung zu vermeiden (Mehrkosten für die Wohnungseigentümer durch

Instandsetzung der neuen Fassade im Arbeitsbereich der Fenster). Die Wohnungseigentümerin Frau Leopoldi kann interessierten Wohnungseigentümern eine Firma nennen, die bei ihr (Top 12) die Fenster erneuert hat.

Hinweis im Zuge der Protokollerstellung: Die Skodagasse 24 befindet sich nicht in der Schutzzone:
<https://www.wien.gv.at/Flaechenwidmung/public/start.aspx>



Die Hausverwaltung veranlasst eine Ausschreibung zur Sanierung der kompletten Straßenfassade sowie für eine Teilsanierung (Sockelbereich). Das Ergebnis wird den Wohnungseigentümern sodann in einem Vergabevorschlag kommuniziert werden.

Abhängig von der Entscheidung der Wohnungseigentümer wird die Sanierung der kompletten Straßenfassade (Mehrheitsbeschluss) oder aber eben nur des Sockels und Erdgeschoßbereiches bis zur ersten Verblechung durchgeführt werden.



- **Fassadensanierung – hofseitig**

Dzt. besteht kein größerer Erhaltungsbedarf (vgl. Präsentation Folie 17).

- **Dringende Erhaltungsarbeiten gem. ÖNORM 1300**

Frau Bründl spricht im Anschluss noch weitere notwendige Erhaltungsarbeiten an. Insbesondere betreffend die

→ **Verkehrssicherheit**

- Stodergelassen / im Stiegenhaus => Empfehlung Neuverfliesung im EG angepasst an Bestand
- Geländer, Handläufe und Brüstungshöhen (nicht erwähnt in ETV)
- Keller

als auch den

→ **Kanal**

Die Hausverwaltung berichtet, dass es in der Wohnung Top 25 zu wiederkehrenden Verstopfungen kommt. Die Ursache dürfte in einem falschen Gefälle liegen. Die Hausverwaltung wartet am Versammlungstag noch auf einen Bericht der Firma Rohrmax.

- **Zusammenfassung zukünftiger Erhaltungsthemen**

IVB Immobilienverwaltung & -vermittlung Bründl GmbH

UID: ATU 55845567 | FN 371355m | Handelsgericht Wien



Österreichischer Verband
der Immobilienwirtschaft

Mitglied
www.ovi.at

IDAN: AT50 3200 0000 0991 8320 | SIC: RLKWATWW

Nachdem sich die Hausverwaltung seit der erfolgten Verwaltungsübernahme ein Bild vom Erhaltungszustand und den -notwendigkeiten machen konnte, wurde ein Liquiditätsplan für die nächsten Jahre erstellt (vgl. Präsentation Folie 19).

Frau Bründl berichtet, dass mit der vorhandenen Rücklage in Höhe von € 18.238,-- die Liegenschaft nicht erhalten werden kann. Die Reparaturrücklage wurde im Einvernehmen mit den Wohnungseigentümern mit 1.1.2021 auf € 1,--/m² angehoben. Somit beträgt die Ansparung derzeit € 1.757,19/Monat bzw. € 21.086,28/Jahr.

Durch die Novelle zum WEG 2022 wurde eine Mindestdotierung in Höhe von € 0,90/m² festgelegt. Auch wenn die RRL-Dotierung dem Gesetz entspricht, kann die Liegenschaft aufgrund der nicht vorhandenen Ansparung und der offenen Punkte damit nicht erhalten werden.

In den Jahren 2022 und 2023 werden zusätzliche Mittel zur Durchführung der vorbeprochenen Erhaltungsarbeiten (E-Anlage, Stiegenhaus, Straßenfassade, Haustor) im Ausmaß von rd. € 100.000,-- bis € 200.000,-- (abhängig von der Entscheidung der WEG betreffend Zusätze E-Anlage, Stiegenhaussanierung und betreffend Straßenfassade) benötigt werden.

Die Hausverwaltung schlägt daher vor, dieses zusätzliche Erfordernis – abhängig von der Beschlussfassung durch die Eigentümer – mittels einer Aufnahme eines Darlehens auf 15 Jahre zu finanzieren. Unter der Annahme eines Fixzinssatzes von 3,5 % (Achtung: Die Zinsen steigen aktuell wieder und kann ein verbindliches Finanzierungsangebot nur kurzfristig nach Vorliegen der tatsächlichen Kosten eingeholt werden) würde die Darlehensrückzahlung aus der Rücklage erfolgen, wobei abhängig von der Höhe der DL Aufnahme eine Anhebung der RRL-Dotierung erfolgen muss.

Gesamtkreditbetrag	Laufzeit Monate	Zinssatz	Rate	Rücklage	verbleibende Ansparung / Monat	verbleibende Ansparung / Jahr	Empfehlung Anhebung der RRL um / m ²
€ 100.000,00	180	3,5	€ 713,00	€ 1.757,19	€ 1.044,19	€ 12.530,28	€ -
€ 200.000,00	180	3,5	€ 1.425,00	€ 1.757,19	€ 332,19	€ 3.986,28	€ 0,41
€ 250.000,00	180	3,5	€ 1.781,00	€ 1.757,19	-€ 23,81	-€ 285,72	€ 0,59

Die IVB empfiehlt jedenfalls eine Anhebung der Rücklage von derzeit € 1,-- auf € 1,60 pro m² Wohnnutzfläche, um die Sanierungen finanzieren zu können.

—|—

Anfrage BBB Immo: Ist eine Mittelaufbringung in Bar möglich? JA, es ist möglich seinen persönlichen Anteil in Bar aufzubringen und das Darlehen sohin nicht über die Reparaturrücklage zu verrechnen, sondern nur mit jenen Wohnungseigentümern, die ihren Anteil nicht sofort in Bar aufbringen.

Nach Vorliegen der Vergabevorschläge für die E-Anlagensanierung werden die Wohnungseigentümer auch hinsichtlich einer Tendenz zur Durchführung weiterer Erhaltungsarbeiten (Stiegenhaus, Fassade) befragt und gebeten, betreffend einer Darlehensaufnahme durch die Eigentümergemeinschaft zu entscheiden.



4. Allfälliges



• Hausbesorgerwohnung / Werkstätte - Verkauf

Herr Riedmüller fragt wegen dem ursprünglich angedachten Verkauf der Hausbesorgerwohnung zur Finanzierung der Erhaltungsarbeiten an.

LL anwesenden Eigentümern lag das Angebot des ehemaligen Miteigentümers bei ca. € 30.000,- für die angefragten Flächen. Die Wohnung hat rd. 32 Quadratmeter.

Frau Markovic informiert die Anwesenden, dass ein Miteigentümer dem Verkauf nicht zustimmen wollte. Herr Dr. Plenteda bietet sich an mit dem betroffenen Miteigentümer direkt in Kontakt zu treten.

Seitens der anwesenden Wohnungseigentümer besteht ein großes Interesse die nicht genutzte und sanierungsbedürftige ehemalige Top 6 zu verkaufen, um die notwendigen Erhaltungsmaßnahmen quer zu finanzieren. Außerdem würde sich sodann der Verrechnungsschlüssel für die Liegenschaftsaufwendungen künftig verändern und die Fläche zum Verteilungsschlüssel hinzukommen.

Weitere Vorgangsweise: Sofern Herr Dr. Plenteda eine Zustimmung zum Verkauf erwirken kann, wird die Hausverwaltung die Zustimmungsbefragung wiederholen und bei Vorliegen einer Zustimmung aller Wohnungseigentümer die notwendigen Schritte veranlassen.

- a) Auftrag zur Vermarktung der Einheit
- b) Erstellung eines neuen Nutzwertgutachters
- c) Ergänzung des Wohnungseigentumsvertrages im Zuge der Veröfentlichung des neuen Wohnungseigentumsobjektes
- d) Etc.

Hinweis: Es handelt sich hierbei um keine Maßnahme der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung und ist somit auch nicht Beschlussfähig. Der damit einhergehende Verwaltungsaufwand ist der Hausverwaltung nach tatsächlichem Aufwand mit einem Stundenhonorar in Höhe von € 120,- für Frau Bründl bzw. € 85,- für weitere Mitarbeiter abgegolten.

• Diverses

- Anfrage von Herrn Illes betreffend Raus aus Öl und Gas – Frau Bründl informiert über den derzeitigen Wissensstand und dass eine Machbarkeitsstudie für Alternativen durchgeführt werden kann.
- Anfrage von Herrn Illes – MA 48 schleift mit den Tonnen an der Wand. Schlägt die Anbringung von einem Handlauf auf beiden Seiten vor, damit die Wände geschützt werden. Wird im Zuge der Sanierung des Stiegenhauses berücksichtigt werden.
- Anfrage von Herrn Illes – kann man den ehem. Waschraum hinten im Hof zum Fahrradraum umwandeln? Frau Bründl meint, hier sollte die Machbarkeitsstudie für Raus aus Gas

abgewartet werden, da eventuell allgemeine Flächen für alternative Energieversorgung benötigt wird.

- o Die 33B Immo GmbH stellt sich als neuer, noch außerbüchlicher, Miteigentümer im Haus vor, der aktuell Mehrheitsanteile hält. Die BBB Immo plant die leerstehenden Wohnungen zu sanieren und zu verkaufen. Herr Stefan Don möchte künftig als Ansprechpartner bei der BBB Holding mit seinen Miteigentümern gerne in Kontakt treten können und freut sich über eine Kontaktaufnahme und Bekanntgabe von Kontaktdaten unter sdo@bbb-holding.com bzw. +43 664 236 717 6

Die Versammlung endet um 19:55 Uhr.

Frau BRÜNDL und Herr Deran bedanken sich bei den anwesenden Wohnungseigentümern für die Mitarbeit und freuen sich auf eine langjährige und gute Zusammenarbeit.



IVB Immobilienverwaltung &
-vermittlung Bründl GmbH
Seyringerstr. 10B • 1070 Wien
Tel. +43 (0)1 40 40 40 40 • Fax +43 (0)1 40 40 40 40
www.bruendl.at
E-Mail: info@bruendl.at

Beilagen:

- Anwesenheitsliste

Hinweis gemäß § 24 Abs. 5 WEG:

Der Anschlag dieses Protokolls im Haus erfolgt am 01.08.2022. Die Frist zur Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft einzubringen ausschließlich beim zuständigen Bezirksgericht in Außenstreitsachen beginnt mit deren Anschlag im Haus. Die Anfechtungsfrist beträgt einen Monat ab Anschlag im Haus und endet daher gemäß § 24 Abs. 5 WEG am 01.09.2022 (einträgend bei Gericht). Es wurden im Zuge der Versammlung keine Beschlüsse gefasst.

IVB Immobilienverwaltung & -vermittlung Bründl GmbH

UID: AUL 56345667 | FN 371356m | Handelsgericht Wien

 Österreichischer Verband
der Immobilienwirtschaft | Mitglied
www.ovi.at

IBAN: AT90 3200 0000 0990 8970 | BIC: RLWATW33

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.10.3. Vorausschau 2023



Leysnerstraße 1/8 · A-1140 Wien
Telefon: +43 1 890 48 40 | Fax: DW 15

verwaltung@ivb-immobilien.at | www.ivb-immobilien.at

WEG 1080 Wien, Skodagasse 24
Skodagasse 24
1080 Wien

Unser Zeichen: NBR / 8024
Referent: Alexandra Huber
Tel.: 01/890 48 40 - 26
e-Mail: a.huber@ivb-immobilien.at
Datum: 09.12.2022 00:00:00

1080 Wien, Skodagasse 24
Jahresvorschau 2023 und Vorschreibung ab 1.1.2023

Kalkulation 2023

Wir bringen Ihnen beiliegend gemäß § 20 Abs. 2 WEG die Vorausschau für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2023 zur Kenntnis. Diese enthält die budgetierten Betriebskosten für das Jahr 2023 sowie die bereits erkennbaren notwendigen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten für die nächsten Jahre.

Rechnung 2023

Ihre Vorschreibung für das Jahr 2023 erhalten Sie bereits von Ihrer ab 1.1.2023 für Sie tätigen Hausverwaltung Dr. Marhold Immobilien. Bitte beachten Sie, dass auch ein neues Bankkonto für die Verrechnung der laufenden Wohnbeiträge eingerichtet wird. Informationen hierzu erhalten Sie seitens Dr. Marhold Immobilien.

Strompreis

Ihre allgemeinen Anlagen der Liegenschaft werden derzeit mit Strom von Sturm Energie im Rahmen eines Großkundenvertrages mit einer Laufzeit bis 31.12.2022 versorgt. Unter normalen Umständen hätte sich der Großkundenvertrag um ein weiteres Jahr verlängert, aber die Ereignisse der letzten Monate haben die Energiewirtschaft in Europa für die nächsten Jahre derart grundlegend verändert, dass Fixpreisverträge, die in ihrer bisherigen Form in der Vergangenheit gut funktioniert haben, jetzt ihren Zweck nicht mehr erfüllen und von sehr vielen Lieferanten auch nur noch in Ausnahmefällen bzw. mit sehr hohen Preisen angeboten werden.

Deshalb haben wir ab 01.01.2023 einen neuen Liefervertrag, bei dem die effektiven Spot-Preise verrechnet werden, abgeschlossen. Betrachtet man die möglichen Alternativen, sehen wir derzeit darin die beste Vertragsform. Es steht zwar nicht fest, dass diese Vertragsform zwingend zum günstigsten Strombezug führt. Aber da dies niemand im Vorhinein wissen kann, zählt für uns für die Stromversorgung letztlich eine Variante zu finden, in die möglichst niedrige (oder kaum) Risikoaufschläge und möglichst wenig Markterwartung (aktuell Panik) einfließen. Auf Grundlage der neuen Verträge werden ab 01.01.2023 als Stromarbeitspreis die effektiven Spotpreise, die im täglichen Handel laufend realisiert werden, zzgl. einem Aufschlag von € 18.-/MWh verrechnet werden. Betrachtet man die Erwartung der zukünftigen Preise

IVB Immobilienverwaltung & -vermittlung Bründl GmbH

UID: ATU 66845667 | FN 371356m | Handelsgericht Wien



IBAN: AT90 3200 0000 0931 8320 | BIC: RLNWATWW

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

(Terminkontrakte) in den letzten Monaten, lagen die Monatsterminkontrakte im Vorhinein deutlich über den schlussendlich eingetreten Spot-Preisen. Aus dieser Perspektive scheint die Entscheidung Spot-Lieferverträge abzuschließen jedenfalls (bis jetzt) richtig zu sein. Unabhängig davon haben wir diese Entscheidung auch mit dem Hintergrund der Spekulationsvermeidung getroffen.

Gebäudeversicherung - OGH Entscheidung mit Folgen für Eigentümer (7 Ob 135/22m)

War es bis dato gelebte Praxis und Auffassung, dass ein Folgeschaden aufgrund einer undichten Silikon-/Fliesenfuge bei der Dusche, Brausetasse, Badewanne usw. als Versicherungsfall der Sparte Leitungswasser galt, widersprach der Richtersensat dem zur Gänze. Gemäß dem obersten Gerichtshof liegt ein versichertes Ereignis ausschließlich dann vor, wenn der Schaden direkt auf „Wasser aus Zu- oder Ableitungsrohren oder angeschlossenen Einrichtungen“ (also die Dusche/Brausetasse) zurückzuführen ist. Das Vorliegen eines Versicherungsfalles ist jedoch zu verneinen, wenn Wasser „über die Dusch-/Brausetasse hinausgehenden Bauteile einer Dusche wie insbesondere Duschtrennwände, Verfugungen, Verfließungen und Fugen“ austritt.

Da uns regelmäßig Schäden aufgrund undichter Fugen gemeldet werden, weisen wir auf die Instandhaltungspflichten jedes Wohnungseigentümers für sein Wohnungseigentumsobjekt hin. Bitte kontrollieren Sie den Erhaltungszustand der Verfugung in sämtlichen Naßräumen Ihres Eigentumsobjektes. Silikonfugen sind Wartungsfugen und gehören regelmäßig erneuert. Im Falle der Vermietung Ihres Eigentumsobjektes geben Sie bitte diesen Hinweis bitte an Ihren Mieter weiter oder führen Sie eine Bestandsaufnahme durch. In der Vergangenheit wurden von uns bereits Folgeschäden mit einem Kostenrahmen von bis zu € 40.000,- im Einzelfall abgewickelt. Ein von der Gebäudeversicherung nicht gedeckter Schaden ist vom Verursacher zu übernehmen und kann daher zu gravierenden Folgen für Sie als Eigentümer führen.

Betriebsurlaub zu Weihnachten

Bitte beachten Sie, dass unsere Kanzlei in den Weihnachtsferien, sohin im Zeitraum vom 24.12.2022 bis 08.01.2023 nicht besetzt ist. Bei Gas- und Wassergebrechen stehen Ihnen die Mitarbeiter der Firma GESS Anlagenbau u. Installations Ges.m.b.H unter der Rufnummer 01/956 71 04 (Mo - Fr 8.00 - 16.00 Uhr) bzw. unter 0699/1956 99 99 (24-Stunden Service) zur Verfügung. Darüber hinaus erreichen Sie in dringenden Fällen unter der Kanzleinummer und der Notrufrufdurchwahl 99 einen Mitarbeiter der Hausverwaltung.

Wir hoffen Sie mit den beiliegenden Informationen zu Ihrer Liegenschaft bestens informiert zu haben und wünschen Ihnen und Ihrer Familie frohe Weihnachten und ein glückliches, gesundes Jahr 2023. Ebenso wollen wir Ihnen für die gute Zusammenarbeit danken.

Für allfällige Rückfragen zu der beiliegenden Jahresvorschau stehe ich Ihnen unter 01/890 48 40 bzw. per Mail unter n.bruendl@ivb-immobilien.at gerne zur Verfügung.

VORAUSSCHAURECHNUNG gemäß § 20 Abs. 2 WEG 2002

Liegenschaft 1080 Wien, Skodagasse 24

Betriebskosten (Bewirtschaftungskosten)

Die vorläufige Betriebskostenabrechnung 2022 beläuft sich für die Gesamtliegenschaft aus aktueller Sicht auf € -14,30. Das Ergebnis kann sich jedoch noch bis zum Ende des Kalenderjahres ändern. Details hierzu entnehmen Sie bitte der endgültigen Jahresabrechnung. Diese wird Ihnen bis längstens 30.06.2023 zugehen.

Ab 1. Jänner 2023 werden seitens der Gemeinde Wien die Abgaben für Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie für ausgewählte Gebrauchsabgaben für die Benützung von öffentlichem Gemeindegrund neuerlich an die allgemeine Preisentwicklung angepasst. Die Anpassung der Preise für kommunale Dienstleistungen wird in Wien aufgrund der geltenden Valorisierungsregelung vorgenommen. Es wird regelmäßig geprüft, ob der VPI seit der letzten Erhöhung um drei Prozent oder mehr gestiegen ist. Falls ja, wird valorisiert.

Auch der Baukostenindex, welcher sich direkt auf die Prämien der Gebäudeversicherung auswirkt, ist im Jahr 2022 neuerlich gestiegen. Die Gebäudeversicherung ist auf Weisung des Mehrheitseigentümers ab 1.1.2023 bei der Donau Versicherung abgeschlossen worden.

Zur Wahrung der Liquidität der Eigentümergemeinschaft mussten wir daher bei der Kalkulation für 2023 einen entsprechend großen Polster vorsehen. Die monatliche Akontierung wird daher ab 1.1.2023 mit € 3.050,67 festgesetzt. Nachfolgend erlauben wir uns, die Einzelwerte für die Gesamtliegenschaft wie folgt bekannt zu geben:

Betriebskostenposition:	Hochrechnung 2022 netto in €	Budget für 2023 netto in €
GBA - Grundsteuer	1.305,55	1.305,55
Wasser - Kanalgebühr	3.040,17	3.492,32
GBA - Müllabfuhr (10% USt)	4.885,20	5.373,72
Wasser - Bezugsgebühr	2.790,92	3.204,78
Wassermesserkontrolle/Dichtheitsprüfung	466,67	513,34
Versicherung Gebäude und Bündel	7.495,29	8.244,82
Rauchfangkehrer	881,49	969,64
Schädlingsbekämpfung	194,30	213,73
Strom Stiegenlicht	291,44	679,17
Unratabfuhr/Dachrinnenreinigung	333,13	366,44
Hausreinigung	3.120,40	3.432,44
Winterdienst	1.500,00	800,00
Hausbeaufsichtigung	800,00	880,00
Hausreinigung Materialkosteneinsatz	40,00	44,00
Verwaltungshonorar lt. MRG	6.867,09	6.867,09

IVB Immobilienverwaltung & -vermittlung Bründl GmbH

UID: ATU 66845667 | FN 371356m | Handelsgericht Wien

 **ÖVI** Österreichischer Verband
der Immobilienwirtschaft | Mitglied
www.oivi.at

IBAN: AT90 3200 0000 0931 8320 | BIC: RLNWATWW

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Sonstige Betriebskosten	200,97	221,07
Betriebskosten im Kalenderjahr:	34.212,62	36.608,11
Akontierung/Vorschreibung (jährlich/monatlich):	34.198,32	36.608,11
	2.849,86	3.050,67

Liftbetriebskosten

Die vorläufige Liftkostenabrechnung 2022 beläuft sich auf € -513,75 und kann sich bis zum Ende des Kalenderjahres noch ändern.

Die monatliche Akontierung wird ab 1.1.2023 mit € 499,42 festgesetzt.

Liftkostenposition:	Hochrechnung 2022 netto in €	Budget für 2023 netto in €
Lift Telefon	167,32	184,05
Lift Strom	940,07	1.034,08
Lift Service	2.515,72	2.767,29
Lift Notruf	630,44	693,48
Lift Betriebskontrollen	954,72	1.050,19
Lift Prüfung gem. § 11 Wiener Aufzugsgesetz	240,00	264,00
Liftkosten im Kalenderjahr:	5.448,27	5.993,09
Akontierung/Vorschreibung (jährlich/monatlich):	4.934,52	5.993,09
	411,21	499,42

Reparaturrücklage (Instandhaltungsfonds)

Im Folgenden möchten wir Ihnen einen kurzen Tätigkeitsbericht sowie einen Überblick über jene Maßnahmen geben, die in diesem Jahr durchgeführt wurden sowie jene, die in Bearbeitung oder Planung sind bzw. als künftige Maßnahmen im Sinne der Werterhaltung ihres Eigentums anzusehen sind.

Im Jahr 2022 wurden folgende Maßnahmen durchgeführt bzw. sind gerade in Durchführung:

- Dichtstellen der undichten Gasleitung durch Fa. Gess
- Rauchfangsanierung lfd. Nr. 38 durch Fa. Kleveta
- Reparatur Gesimseschäden durch Fa. RopeOff
- Erneuerung desolates Hauseingangstor durch Fa. Nowak & Steiner - im laufen
- Sanierung der allgemeinen E-Anlage (Mängelbeseitigung für pos. E-Befund) durch die Fa. Elektro Auer - im laufen

Die oben genannten Maßnahmen finden aktuell keine ausreichende Deckung in der Reparaturrücklage und werden daher aufgrund eines unterjährig vorgeschriebenen Einmalerlages in die Rücklage finanziert werden. Gebrechen wurden von der Gebäudeversicherung gedeckt. Die Reparaturrücklage weist nach Eingang der ersten Teilrechnungen der Fa. Auer für die laufende E-Anlagensanierung mit heutigem Stichtag einen Fehlbetrag in Höhe von rd. € -24.000,- aus. Der endgültige Rücklagenstand wird sich bis zum 31.12.2022 noch verändern und wird Ihnen mit der Abrechnung 2022 zur Kenntnis gebracht werden.

IVB Immobilienverwaltung & -vermittlung Bründl GmbH

UID: ATU 66845667 | FN 371355m | Handelsgericht Wien

 Österreichischer Verband
der Immobilienwirtschaft | Mitglied
www.oivi.at

IBAN: AT90 3200 0000 0931 8320 | BIC: RLNWATWW

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Weiters erlauben wir uns, Ihnen nachstehend die bereits erkennbaren Aufwendungen für einen Beobachtungszeitraum von rund 3 Jahren aufzuzeigen und zu erläutern.

Haustor - Fertigstellungsarbeiten (ID 65222) und ggf. Zylindererneuerung

Das desolate alte Haustor wurde nach erfolgter Zustimmung durch den Mehrheitseigentümer Anfang Dezember durch die Fa. Nowak und Steiner erneuert. Die temperaturabhängige Lasierung des Tores erfolgt voraussichtlich ab 3.2023.

Der Zylinder des Haustores ist noch jener des ursprünglichen Tores. Da dieser im Oktober schwer sperrbar war, wurde der Zylinder umgedreht. Da erst am 5.12.2022 Probleme beim Sperren gemeldet wurden, wurde der Schlosser entsendet. Es konnte kein Fehler festgestellt werden. Da der Zylinder selbst schon sehr alt ist, kann eine Erneuerung notwendig werden. Dies hat jedoch auch zur Folge, dass sämtliche Parteien mit neuen Haustorschlüsseln ausgestattet werden müssen, da alte (bzw. abgenutzte) Schlüssel in einen neuen Zylinder nicht sperren.

Sanierung der allgemeinen E-Anlage - Fertigstellungsarbeiten (ID 63247)

Die notwendige Sanierung der allgemeinen E-Anlage hat in der KW 10 begonnen. Die Grundsanierung steht vor der Fertigstellung. Allerdings wurden wir darauf hingewiesen, dass in den offenen Leitungsbereichen der Wohnungszuleitungen gravierende Mängel festgestellt wurden. Im Zuge der Ausschreibung wurde ein schlechter Zustand der Wohnungszuleitungen vermutet, weshalb die Kosten hierfür kalkuliert und den Wohnungseigentümern die Erneuerung empfohlen wurde.

Wir haben den Hauptauftrag der Grundsanierung daher im Rahmen der ordentlichen Verwaltung um die Wohnungszuleitungen erweitert. Dabei wird vom SV Ing. Ortner nach entsprechendem Baustellenbesuch dem ausführenden Unternehmen mitgeteilt, bei welchen Wohnungszuleitungen Handlungsbedarf besteht.

Malerarbeiten Stiegenhaus

Nach der Fertigstellung der Sanierungsarbeiten an der allgemeinen E-Anlage gehört die Malerei im Stiegenhaus erneuert. Da hierfür die finanziellen Mittel aufgebracht werden müssen, erfolgt eine entsprechende Beschlussfassung im Rundlauf.

Fassadensanierung straßenseitig (ID 65374)

Gem. Eigentümerversammlung vom 31.05.2022 soll die Straßenfassade saniert werden. Da hierfür die finanziellen Mittel aufgebracht werden müssen, erfolgt eine entsprechende Beschlussfassung im Rundlauf.

Stiegenhaus | Beseitigung von Stolpergefahren (B1300)

Es wird eine Neuverfliesung des gesamten EG-Bereiches empfohlen.

Vor einer allfälligen Beauftragung von größeren Erhaltungsarbeiten erfolgt jedenfalls eine gesonderte Information bzw. werden diese einer entsprechenden Beschlussfassung unterzogen werden.

Der monatliche Beitrag zur Reparaturrücklage beträgt derzeit € 1.727,19. Das entspricht einer jährlichen Ansparung in Höhe von € 20.726,28. Da diese Dotierung rd. € 1 / m² und somit der gesetzlichen Mindestrücklage in Höhe des € 0,90 / m² entspricht und die laufenden Erhaltungsarbeiten an der allgemeinen E-Anlage durch eine Sondervorschreibung finanziert werden müssen (für eine DL-Aufnahme gab es keine mehrheitliche Zustimmung), wird die Rücklagenvorschreibung in 2023 bis auf weiteres unverändert fortgeführt.

Reparaturrücklage Lift

Im Jahr 2022 wurden über diesen Rücklagenkreis bisher keine Maßnahmen durchgeführt. Aktuell wird jedoch der Schaden an der Abdeckung im 3. Stock behoben.

Die Liftrücklage weist mit heutigem Stichtag einen Stand in Höhe von rd. € 7.808,46 aus. Der endgültige Rücklagenstand für diesen Verrechnungskreis kann sich bis zum 31.12.2022 noch verändern und wird Ihnen mit der Abrechnung 2022 zur Kenntnis gebracht werden.

Der monatliche Beitrag zur Reparaturrücklage beträgt derzeit € 112,80 und wird in 2023 bis auf weiteres unverändert fortgeführt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUINFORMATIK
OIB-Technik 6
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	2.427,3 m²	Heiztage	283 d	Art der Lüftung	EA-Art: ☐ K
Bezugsfläche (BF)	1.941,8 m²	Heizgradtage	3.654 Kd	Solarthermie	Fensterlüftung
Brutto-Volumen (VB)	8.652,3 m³	Klima-Region	N	Photovoltaik	0 m²
Gebäude-Hüllfläche (A)	2.705,7 m²	Nom.-Außentemperatur	-11,2 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,31 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	3,20 m	mittlerer U-Wert	0,98 W/(m²K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m²	LEK _g -Wert	56,56	RH-WB-System (primär)	Kessel/Thermo
Teil-BF	0,0 m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,m²} = 93,3 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{ref,m²} = 176,8 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{ges,ref,m²} = 1,97
Heizwärmebedarf	HWB _{ref,m²} = 93,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf n.e.m. für RH+WW	PEB _{ref,m²} = 169,4 kWh/m²a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{ref,ref,m²} = 252.928 kWh/a	HWB _{ref,m²} = 104,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,ref,m²} = 252.928 kWh/a	HWB _{ref,m²} = 104,2 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww,ref,m²} = 24.807 kWh/a	WWWB _{ref,m²} = 10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{h,ref,m²} = 407.042 kWh/a	HEB _{ref,m²} = 167,7 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		B _{WW,ref,m²} = 2,06
Energieaufwandszahl Raumheizung		B _{h,ref,m²} = 1,41
Energieaufwandszahl Heizen		B _{h,ref,m²} = 1,47
Haushaltsstrombedarf	Q _{st,ref,m²} = 55.264 kWh/a	HHSB _{ref,m²} = 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{ed,ref,m²} = 462.326 kWh/a	EEB _{ref,m²} = 190,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{pe,ref,m²} = 545.209 kWh/a	PEB _{ref,m²} = 224,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{pe,nr,ref,m²} = 491.345 kWh/a	PEB _{pe,nr,ref,m²} = 202,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{pe,er,ref,m²} = 53.864 kWh/a	PEB _{pe,er,ref,m²} = 22,2 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	Q _{co2,ref,m²} = 90.429 kg/a	CO2 _{ref,m²} = 37,3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{ges,ref,m²} = 1,99
Photovoltaik Export	Q _{pv,ref,m²} = 0 kWh/a	PV _{ref,m²} = 0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	06.06.2024
Gültigkeitsdatum	06.06.2034
Geschäftszahl	

Erstellerin

Knoll und Partner GmbH
Tobias Troß

Unterschrift

Leistungsbeglaubigung
Besattelskoordinations
Energieausweis

 Formschuß:
 4.000 Minigraue
 1 x 40 x 20 cm (grün)
 ECEC
 1000000000

Die Angaben auf dem Energieausweis dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsdaten können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinstreuen unterschiedlicher Nutzungsformen von Gebäuden der Gesamtheit und der Länge hinsichtlich des Energieausweises von den hier angegebenen abweichen.