

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31
Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Leopoldstadt

Tabornstraße 90-92
1020 Wien

GZ 24 E 33/25i

Sachverständigengutachten

über den Verkehrswert der Liegenschaft
KG 01620 Brigittenau, EZ 4875, GST-Nr. 3631/25

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
1200 Wien, Denisgasse 35/Romanogasse 16



Verfahrensparteien und Beschlussgegenstand

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Josefine Jäger
Hainburgerstraße 52
2403 Regelsbrunn

vertreten durch

Mag. Thomas Reisch
Rechtsanwalt
Dominikanerbastei 17/7
1010 Wien
Tel.: +43 1 8774901
(Zeichen: GENERALI-RB-1-B/2025)

Verpflichtete Partei

DNG35 Immobilien GmbH & Co KG
Kärntner Straße 6/4
1010 Wien, Innere Stadt
Firmenbuchnummer 531752p

Wegen:

EUR 42.000,00 samt Anhang (Zwangsverst. v. Liegensch. u. Fahrnisexekution)

Inhaltsverzeichnis /Gutachtensaufbau

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bewertungsstichtag	3
1.3. Unterlagen	3
2. Befund	4
2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Lage	4
2.1.1. Lage der Liegenschaft	6
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	7
2.1.3. Übersicht Erreichbarkeiten /Mikrolage (Umkreis 350m)	8
2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	9
2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten	10
2.4. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten	11
2.5. Statistische Erhebungen zu Wirtschaftsfaktoren und Bevölkerung	12
2.6. Auszug Marktberichte	13
2.7. Beschreibung der bgg Liegenschaft sowie der bestehenden Bebauung	15
3. Bewertung	17
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	17
3.2. Ermittlung des Rohertrages	18
3.3. Wahl des Liegenschaftszinssatzes	19
3.4. Mietausfallwagnis	19
3.5. Laufende Instandhaltung/ unmittelbarer Sanierungsaufwand	19
3.6. Restnutzungsdauer für die Kapitalisierung	19
3.7. Bodenwert/ Bodenwertverzinsung	19
3.8. Berechnung des Ertragswertes der Gesamtliegenschaft	20
3.9. Ergebniskontrolle Ertragswert zu den bestehenden Marktgegebenheiten	21
4. Beilagen/ Unterlegendokumentation	22
4.1. Grundbuchsauszug	22
4.2. Plandarstellung 1.PI-Änderung vom 8.7.2024 (MA37/1005169-2020-54)	23
4.3. Bilder	28
4.4. Mietverträge	38
4.1.1. Mietvertrag Top 15	38
4.1.2. Mietvertrag Top 22	39
4.1.3. Mietvertrag Top 24+25	40
4.1.4. Mietvertrag Top 32	41
4.2. Zinsliste 11/2025	42
4.5. DG-Zubau-Potential	44

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des BG Leopoldstadt lautet Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft zu erstatten. Der Auftrag wurde mit Gerichtsbeschluss am 08.09.2025 erteilt.

1.2. Bewertungstichtag

Das Ergebnis dieses Gutachtens nimmt Bezug auf die wertrelevanten Umstände zum Zeitpunkt der Befunderhebung. Die Befundaufnahme fand am 29.10.2025 um 10:00 Uhr bzw. am 17.03.2026 um 10.00 Uhr im Beisein des Gerichtsvollziehers, des Schlossers sowie des Vertreters der betreibenden Partei statt. Bei der Befundaufnahme wurden die allgemeinen Teile der Liegenschaft und tw. leerstehende bzw. auch in Bestand gegebene Bestandobjekte besichtigt.

1.3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden. Darüber hinaus bilden die Informationen und Auskünfte der Parteien bzw. deren Vertreter die Grundlage für dieses Gutachten. Ergänzende Informationsquellen sind in den Beschreibungen (jeweiliger Befundteil) enthalten.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahme: 29.10.2025 bzw. 17.03.2026
- Grundbuchsauszug: 25.09.2025 bzw. 09.03.2026
- Einsicht in den Bauakt (MA 37) 26.03.2026 um 8:30h
- Interneterhebungen zu bewertungsrelevanten Kriterien der Liegenschaft und der darauf befindlichen Baulichkeiten:
Verkehrsinfo. (öffentl.- und Individualverkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung, u.v.m;
- Fotodokumentation des bewertungsgegenständlichen Bestandobjektes und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahme
- Unterlagen der Hausverwaltung (Zinslisten 11.2025, Mietverträge)
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92, in der aktuellen Auflage
- *Statistiken:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreissatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse
„Standortexposé“ – IMMOUNited GmbH; etc.

Durch den vorgenommenen Befund sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht bezogen auf den erteilten Auftrag in vollem Umfang erhoben. Dennoch ist der Hinweis vorzunehmen, dass Abweichungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten zu den vorgelegten Unterlagen den berechneten Verkehrswert verändern können. Neue Unterlagen bzw. Änderung des Informationsstandes können ebenfalls zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen. Das vorliegende Gutachten hat bezogen auf den erteilten Gerichtsauftrag ausschließlich in seiner Gesamtheit und nicht auszugsweise, Gültigkeit.

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

2. Befund

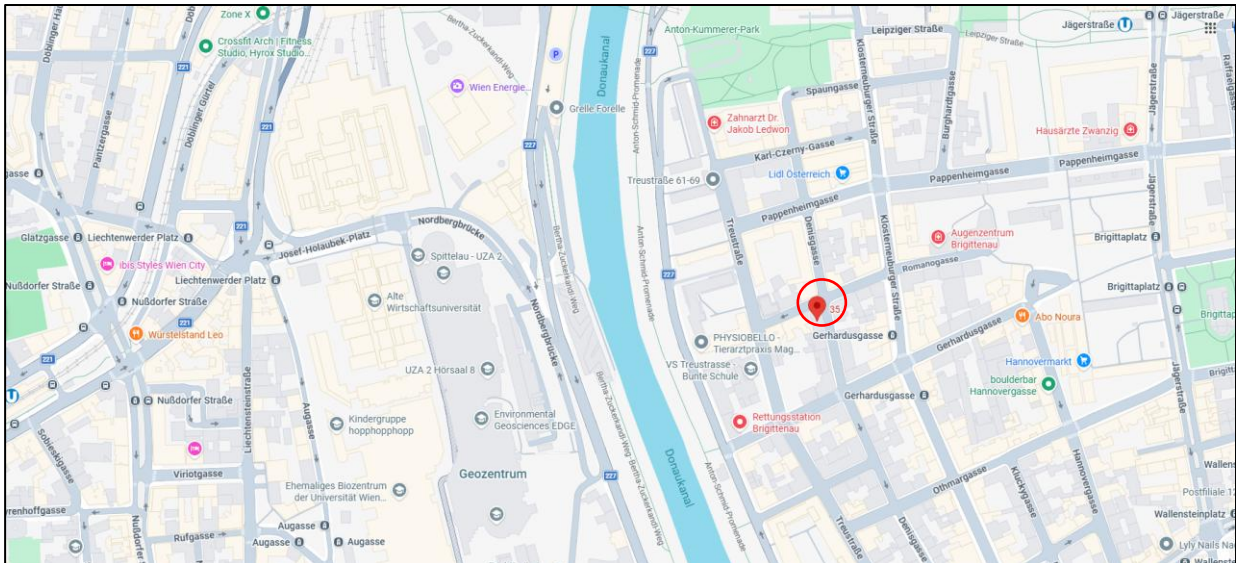
2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Lage

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“	<p>Allgemeine Lage (Qualifikation: gut) Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 20. Wiener Gemeindebezirk (Brigittenau) im Straßenverlauf Ecke Denisgasse und Romanogasse unweit der Hauptstraßenverbindung Klosterneuburgerstraße. Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine historisch gewachsene, geschlossene und dichte Verbauungsstruktur mit überwiegend vor 1945 errichteten Wohngebäuden (Althausbestand). Die Lage ist im Hinblick auf die Nähe zur innerstädtischen Infrastruktur sowie zu Erholungsflächen entlang des Donaukanals als Wohnstandort durchschnittlich bis gut attraktiv einzustufen.</p> <p>Verkehrsanbindung – Individualverkehr (Qualifikation: gut-sehr gut) Die Anbindung an das Straßennetz ist als gut bis sehr gut zu beurteilen. Das Stadtzentrum (Innere Stadt) ist über die Jägerstraße bzw. Wallensteinstraße und in weiterer Folge über den Donaukanalbereich (Rossauer Lände / Franz-Josefs-Kai) in angemessen kurzer Fahrzeit erreichbar. Richtung Stadtausfahrt bestehen günstige Verbindungen über den Handelskai sowie die Brigittenauer Brücke und Nordbrücke mit Anschluss an das höherrangige Verkehrsnetz (u.a. A22 Donauuferautobahn). Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Raum im Rahmen der flächendeckenden Parkraumbewirtschaftung (Kurzparkzone) zur Verfügung.</p> <p>Verkehrsanbindung – Öffentlicher Verkehr (Qualifikation: gut- sehr gut) Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft besteht eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Entlang der nahegelegenen Wallensteinstraße, Klosterneuburger- sowie Jägerstraße verkehren die Straßenbahnlinien 5 und 33 mit guter Anbindung Richtung Innenstadt bzw. zum Verkehrsknotenpunkt Praterstern. Ergänzend bestehen Busverbindungen über die Linien 5A und 5B, deren Haltestellen sich ebenfalls in kurzer Gehentfernung befinden. Darüber hinaus ist die U-Bahnlinie U6 über die Station Jägerstraße in fußläufiger Distanz erreichbar und gewährleistet eine schnelle Verbindung zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten sowie in andere Wiener Bezirke.</p>

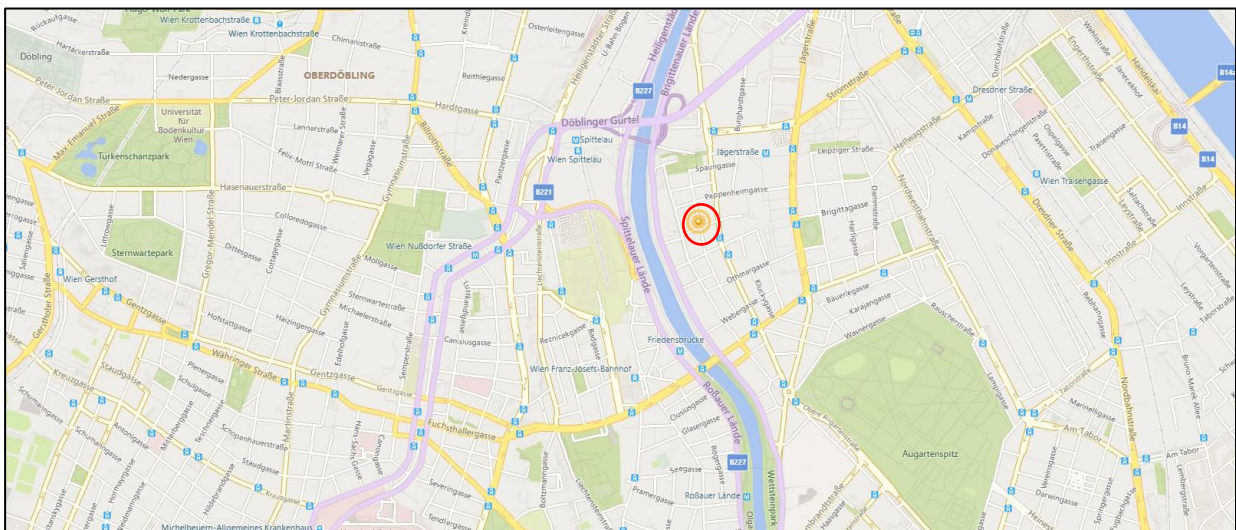
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung	Nahversorgung und Infrastruktur (Qualifikation: gut) Die infrastrukturelle Versorgung ist als gut zu bewerten. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel-Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte befinden sich ebenso in der näheren Umgebung, wie gastronomische Betriebe (Cafés, Restaurants), Ärzte und Apotheken. Eine hohe Versorgungsdichte ist insbesondere im Bereich der Wallenstein-, der Klosterneuburger und der Jägerstraße sowie rund um den Hannovermarkt gegeben. Insgesamt ist die Nahversorgung und die Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft Denisgasse / Romanogasse als gut zu qualifizieren.
Lagebeurteilung im Sinne des MRG	Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Gründerzeitviertel (§2 (3) RichtwertG).

Die nachfolgenden Plan- und Kartendarstellungen bilden die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft innerhalb des Stadtgebietes sowie der unmittelbaren Umgebung (Mikrostandort/Einzugsgebiet rd. 350 m) ab. Ebenso werden die Einflusskriterien Umwelt (Verdachtsflächenkataster, Lärm), die behördlichen Raumordnungsvorgaben (Flächenwidmung) sowie wirtschaftliche Kriterien (Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsanbindung) erhoben. Diese Auswertungen beziehen sich auf die Recherche aktueller Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bzw. auf das durch sonst. Recherche erhobene Datenmaterial, welches einen detaillierten Bezug zu dem Bewertungsstichtag zulässt.

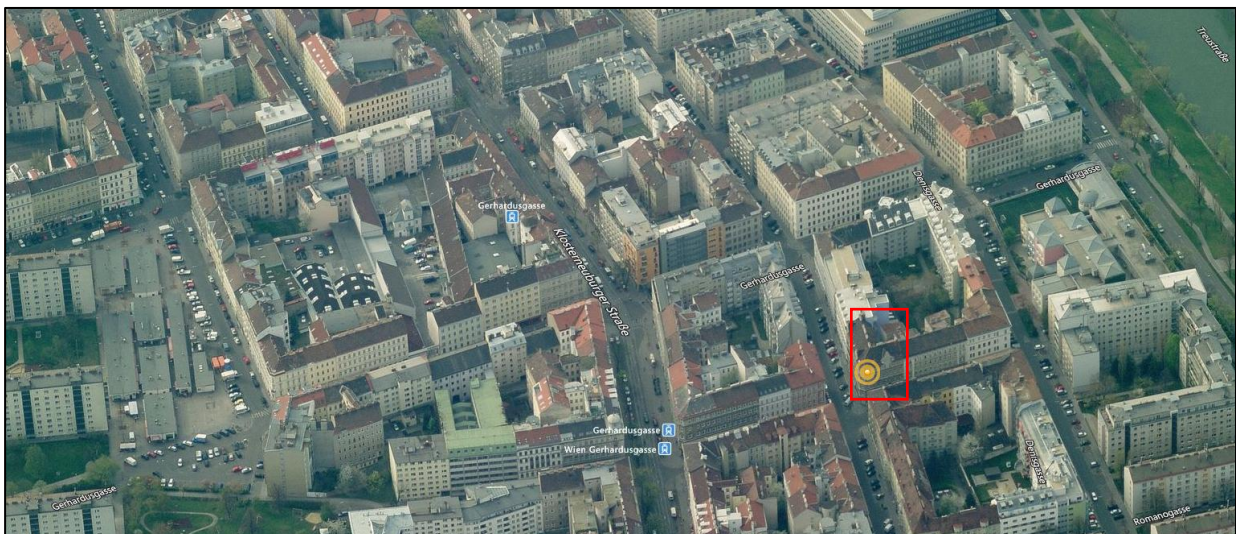
2.1.1. Lage der Liegenschaft



Quelle: www.google.com/maps/place/



Quelle: <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping> - Straßenansicht



Quelle: <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping> - Vogelperspektive Liegenschaftsumgebung

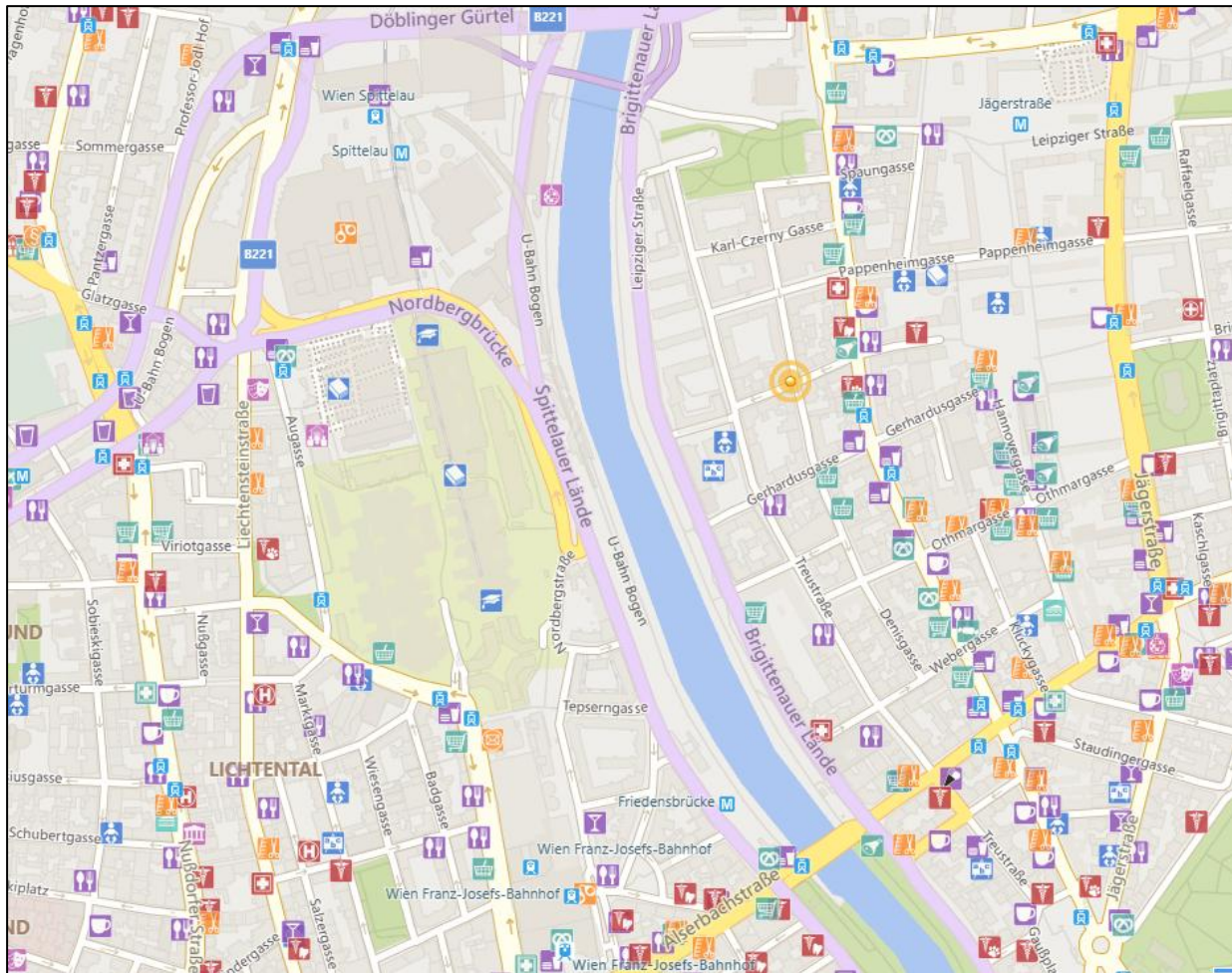
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Zur Hl. Elisabeth, Klosterneuburger Straße 75, 1200 Wien	149 m
Arzt	Augenzentrum Brigittenau, Romanogasse 27, 1200 Wien	175 m
Bäckerei	Corner	225 m
Bibliothek	Bücherei Pappenheimgasse, Pappenheimgasse 10-16, 1200 Wien	235 m
Biergarten	Grünstern Gartenküche	1,64 km
Café	Montenegro, Klosterneuburger Straße 68, 1200 Wien	148 m
Car-Sharing	Stadtauto carsharing, Gussenbauergasse 5-7, 1090 Wien	444 m
Club / Disco	Grelle Forelle, Spittelauer Lände 12, 1090 Wien	381 m
Drogerie	Bipa, Klosterneuburger Straße 46, 1200 Wien	197 m
Eissalon	Leonardelli, Klosterneuburger Straße 50, 1200 Wien	165 m
Fahrschule	Easy Drivers	485 m
Fast-Food Restaurant	Mek Burek, Gerhardusgasse 19, 1200 Wien	92 m
Fleischer	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	94 m
Gemischtwaren	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	101 m
Getränkerverkauf	7 Eleven Shop, Klosterneuburger Straße 63, 1200 Wien	78 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	3,11 km
Kindergarten	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	92 m
Kino	WIFAR - Wiener Filmarchiv der Arbeiterbewegung, Wallensteinstraße 68, 1200 Wien	949 m
Klinik	Ärztzentrum Alserbach	877 m
Konditorei	Prences	407 m
Krankenhaus	Evangelisches Krankenhaus Wien	1,66 km
Kulturinstitut	Juvivo	822 m
Kulturzentrum	Perinetkeller, Perinetgasse 1, 1220 Wien	779 m
Museum	Gedenkstätte Karajangasse, Karajangasse 14, 1200 Wien	777 m
Musikschule	Music Workshop	1,53 km
Parkplatz / Parkgarage	Ehem. Fix & Foxi, Treustraße 52, 1200 Wien	178 m
Planetarium	Planetarium, 1020 Wien	2,85 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Pappenheimgasse, Pappenheimgasse 33, 1200	395 m
Postamt	Post Filiale 1090, Althanstraße 10, 1090 Wien	544 m
Pub	The Golden Harp, Alserbachstraße 37, 1090 Wien	632 m
Rechtsanwalt	Georg Bürstmayr, Hahngasse 25, 1090 Wien	1,20 km
Restaurant	Dani	126 m
Rettungsstützpunkt	Samariterbund Brigittenau, Raffaelgasse 11/1, 1200 Wien	501 m
Schule	VS Treustraße - Bunte Schule	124 m
Seniorenwohnheim	Pflege- und Sozialzentrum Pramergasse	1,07 km
Sprachschule	China Sprachinstitut	1,14 km
Supermarkt	Lidl, Klosterneuburger Straße 79, 1200	186 m
Süßwaren	Zuckerl Tante, Klosterneuburger Straße 30, 1200 Wien	351 m
Tankstelle	Eni, Jägerstraße 60, 1200 Wien	533 m
Theater	Das Vindobona, Wallensteinplatz 6,	578 m
Tierarzt	Madlener	78 m
Universität	Institut für Geologie der Universität Wien, Althanstraße 14, 1090	434 m
Vergnügungspark	Wurstelprater, 1020 Wien	3,17 km
Zahnarzt	Dr. Aboushahin, Klosterneuburger Straße 71,	110 m
Zoo	Schmetterlinghaus, 1010 Wien	2,97 km

Die genannte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage uvm.). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

2.1.3. Übersicht Erreichbarkeiten /Mikrolage (Umkreis 350m)



Restaurant

- 1 Das Express Restaurant, Klosterneuburger Straße 1200 Wien (117 m)
- 3 Heimat, Klosterneuburger Straße 1200 Wien (106 m)
- 4 Dani, Keine Adressinformation (126 m)
- 5 Madera, Klosterneuburger Straße 64, 1200 Wien (122 m)
- 7 Buffet 019, Gerhardusgasse 24, 1200 Wien (153 m)
- 13 Zur Kopfwehinsel, Keine Adressinformation (222 m)
- 14 Brunnen, Keine Adressinformation (239 m)
- 18 Tommi Hirsch Catering, Keine Adressinformation (285 m)

Fast-Food Restaurant

- 2 Mek Burek, Gerhardusgasse 19, 1200 Wien (92 m)
- 9 Hühnerparadies, Keine Adressinformation (139 m)
- 10 Pariser Döner, Keine Adressinformation (136 m)
- 11 Schnitzelmeister, Klosterneuburger Straße 51, 1200 Wien (155 m)
- 12 Domino's, Keine Adressinformation (217 m)
- 20 Ahmed Geflügel, Keine Adressinformation (302 m)

Café

- 6 Montenegro, Klosterneuburger Straße 68, 1200 Wien (148 m)
- 15 Cafe Cartier, Klosterneuburger Straße 78, 1200 Wien (244 m)
- 16 Kleines Cafe, Klosterneuburger Straße 40, 1200 Wien (266 m)
- 17 Markterl, Keine Adressinformation (283 m)
- 19 Zum Waldviertler, Keine Adressinformation (306 m)

Tierarzt

- 1 Madlener, Keine Adressinformation (78 m)

Apotheke

- 2 Zur Hl. Elisabeth, Klosterneuburger Straße 75, 1200 Wien (149 m)

Zahnarzt

- 3 Dr. Aboushahin, Klosterneuburger Straße 71, (110 m)
- 5 Michael Fuad Elias, Keine Adressinformation (276 m)

Arzt

- 4 Augenzentrum Brigittenau, Romanogasse 27, 1200 Wien (175 m)

Fleischer

- 2 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (94 m)
- 14 Abdulaev KG Fleischerei, Keine Adressinformation (290 m)
- 15 Fleischerei Sahan, Keine Adressinformation (283 m)
- 17 Köseoglu, Keine Adressinformation (279 m)
- 18 Bahar Fleischerei, Keine Adressinformation (305 m)
- 19 Fleischerei Güler, Keine Adressinformation (301 m)
- 20 Orientalische Lebensmittel, Keine Adressinformation (316 m)

Gemischtwaren

- 3 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (101 m)
- 4 Verein SozialShop - Der Sozialmarkt in Brigittenau, Denisgasse 24, (144 m)
- 7 Etsan, Klosterneuburger Straße 45, 1200 Wien (201 m)
- 16 Arwin Markt, Keine Adressinformation (282 m)

Supermarkt

- 5 PENNY, Klosterneuburger Straße 76, 1200 Wien (227 m)
- 6 Lidl, Klosterneuburger Straße 79, 1200 (186 m)
- 10 Lam-Berg, Keine Adressinformation (234 m)
- 11 Khatab, Keine Adressinformation (254 m)
- 12 Hofer, Keine Adressinformation (258 m)

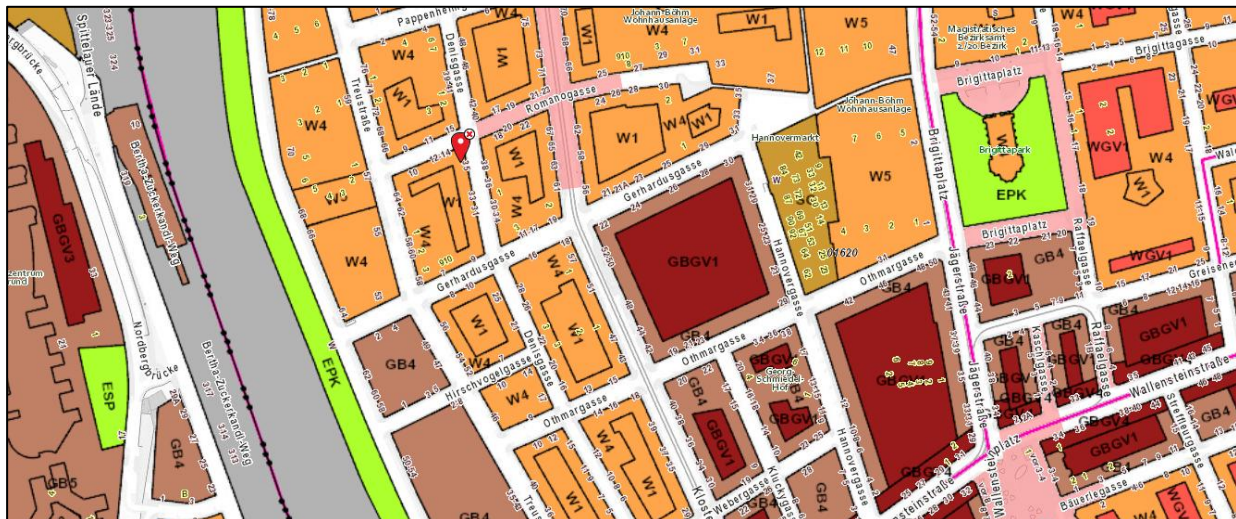
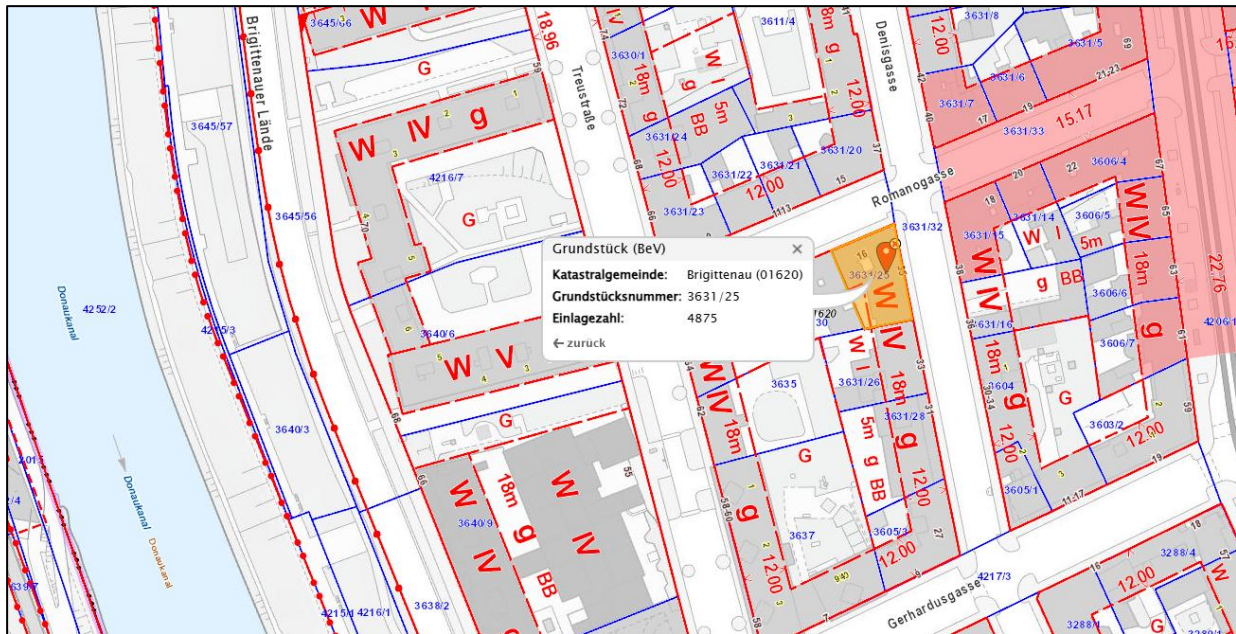
Drogerie

- 8 Bipa, Klosterneuburger Straße 46, 1200 Wien (197 m)

Bäckerei

- 9 Corner, Keine Adressinformation (225 m)
- 13 Ströck, Klosterneuburger Straße 37, 1200 Wien (292 m)

2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Quelle: www.wien.gv.at – Kulturgüterkataster - öffentlicher Verkehr/Infrastruktur

Für den Straßentrakt der vorliegenden Liegenschaft liegt folgende Widmung vor:
 „Wohngebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, max. Gebäudehöhe 18,00 m, Gebäudetiefe 12m“.

Bezogen auf die Bewertung dieser Liegenschaft ist auf Basis der vorliegenden Unterlagen von einer widmungsentsprechenden Bebauung der Gesamtliegenschaft auszugehen.

2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten



Quelle: www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/Altlasten

Auf Basis der seit 01.01.2025 vorgenommenen Änderungen der Erhebung möglicher negativer Einflüsse von Grundstücken durch Kontaminierung bzw. Altlasten ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück von keinem Gefährdungspotential auszugehen. Allfällige Kontaminationen der Liegenschaft konnten im Zuge der Befundaufnahme weder festgestellt werden, noch wurden Informationen zu möglichen Gefahrenquellen bekannt gegeben. Es wurde keine gesonderte Untersuchung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt. Im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas (weder das Grundstück noch die Adresse) des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet.

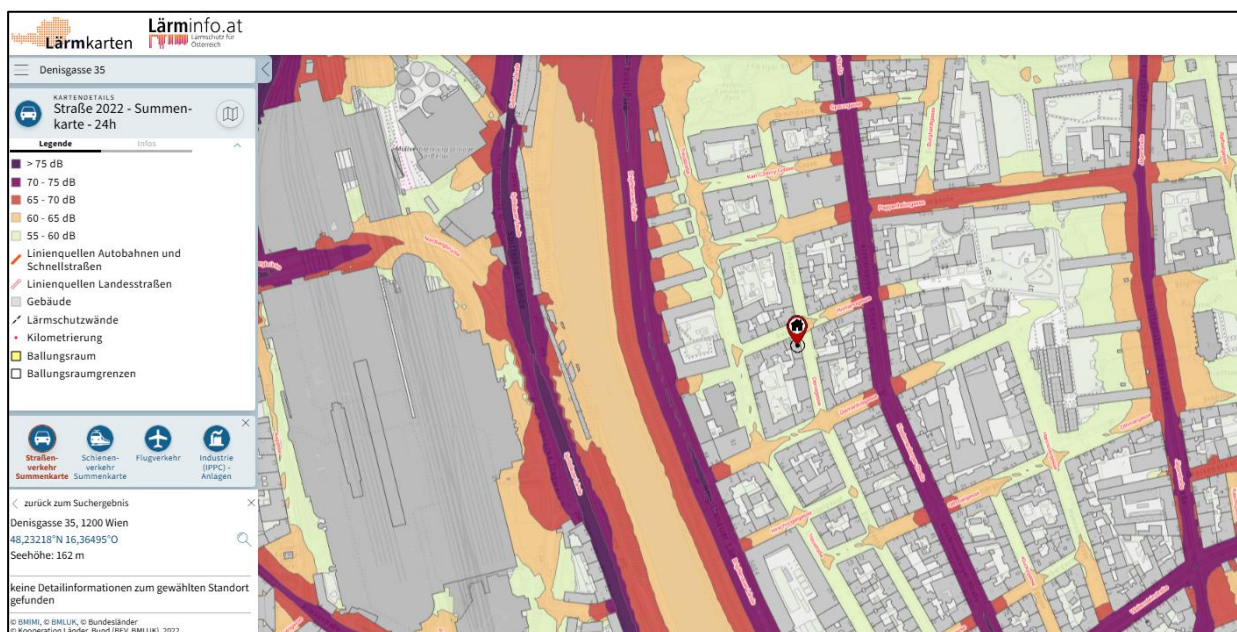
2.4. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten

In der vorliegenden Karte ist die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen. Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen (d.h. 3 Mio. Kfz/Jahr bzw. rd. 8.000 Kfz/Tag) und Haupteisenbahnstrecken (alle Schienenstrecken: Straßen- und Schienennetz mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr).

Die strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -Lärmindex beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 - 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindex beschrieben. Der L_{night} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr).

Straßenverkehr

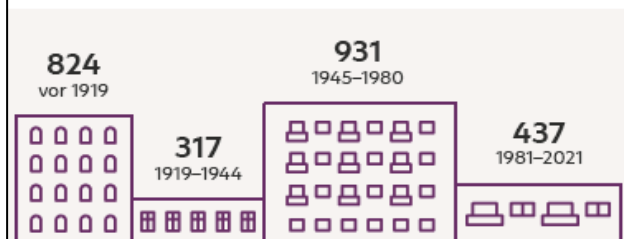
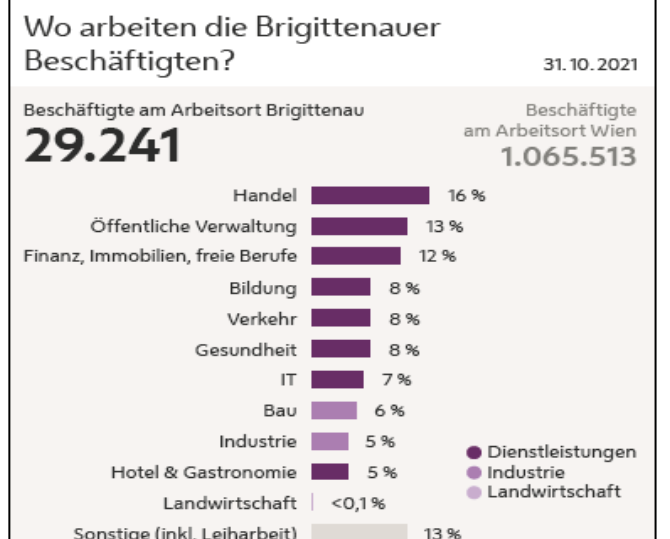
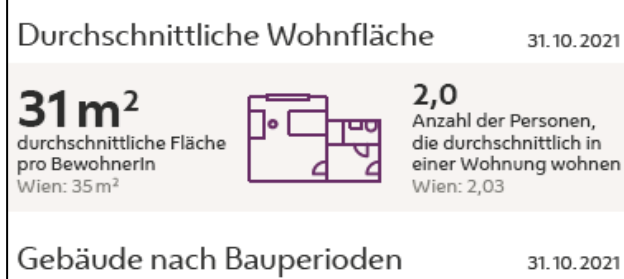
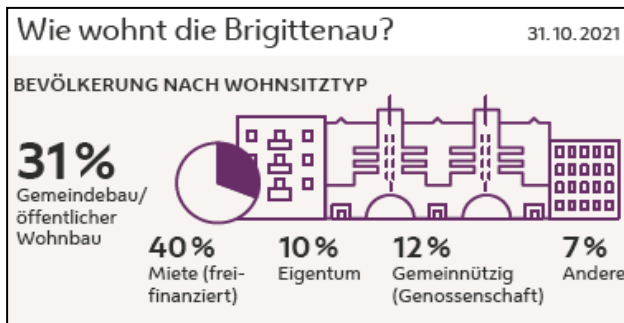
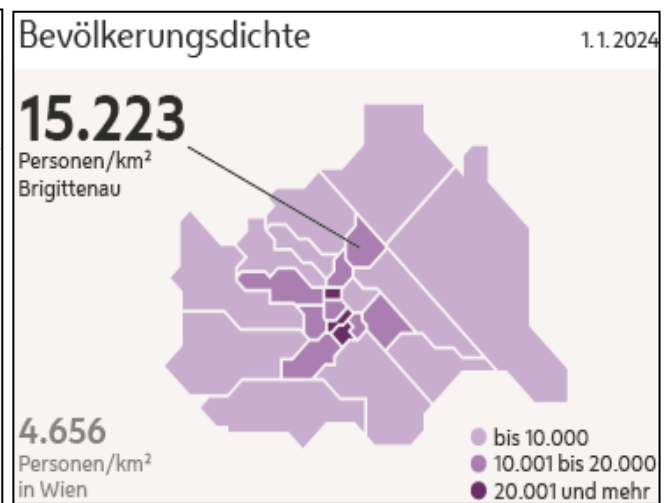
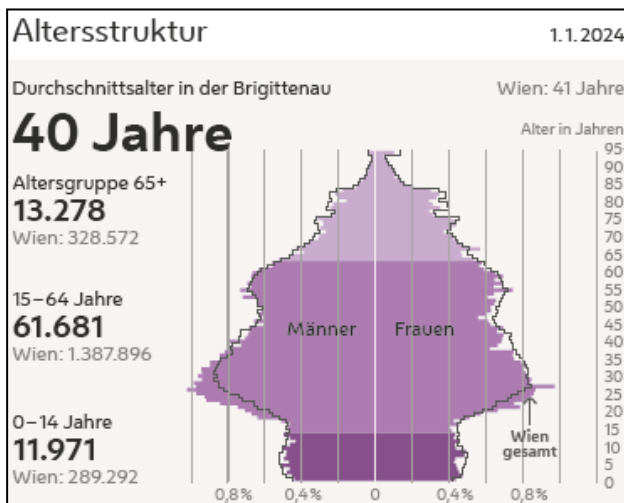
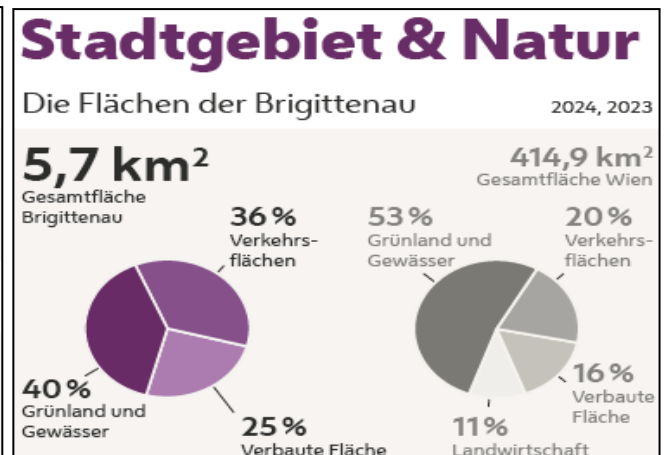
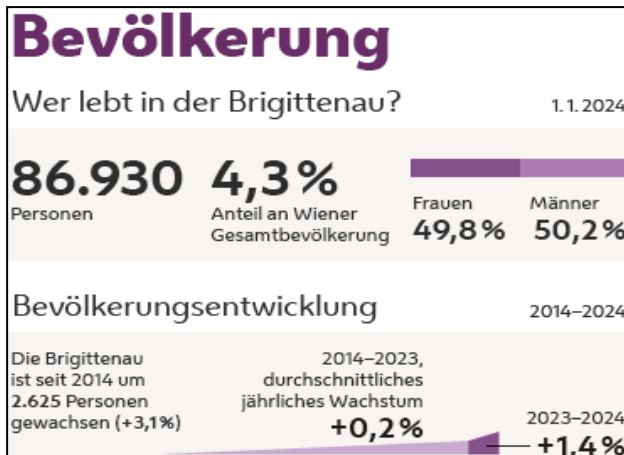


Quelle: <https://maps.laerminfo.at/> / Lärmzone 24h-Durchschnitt

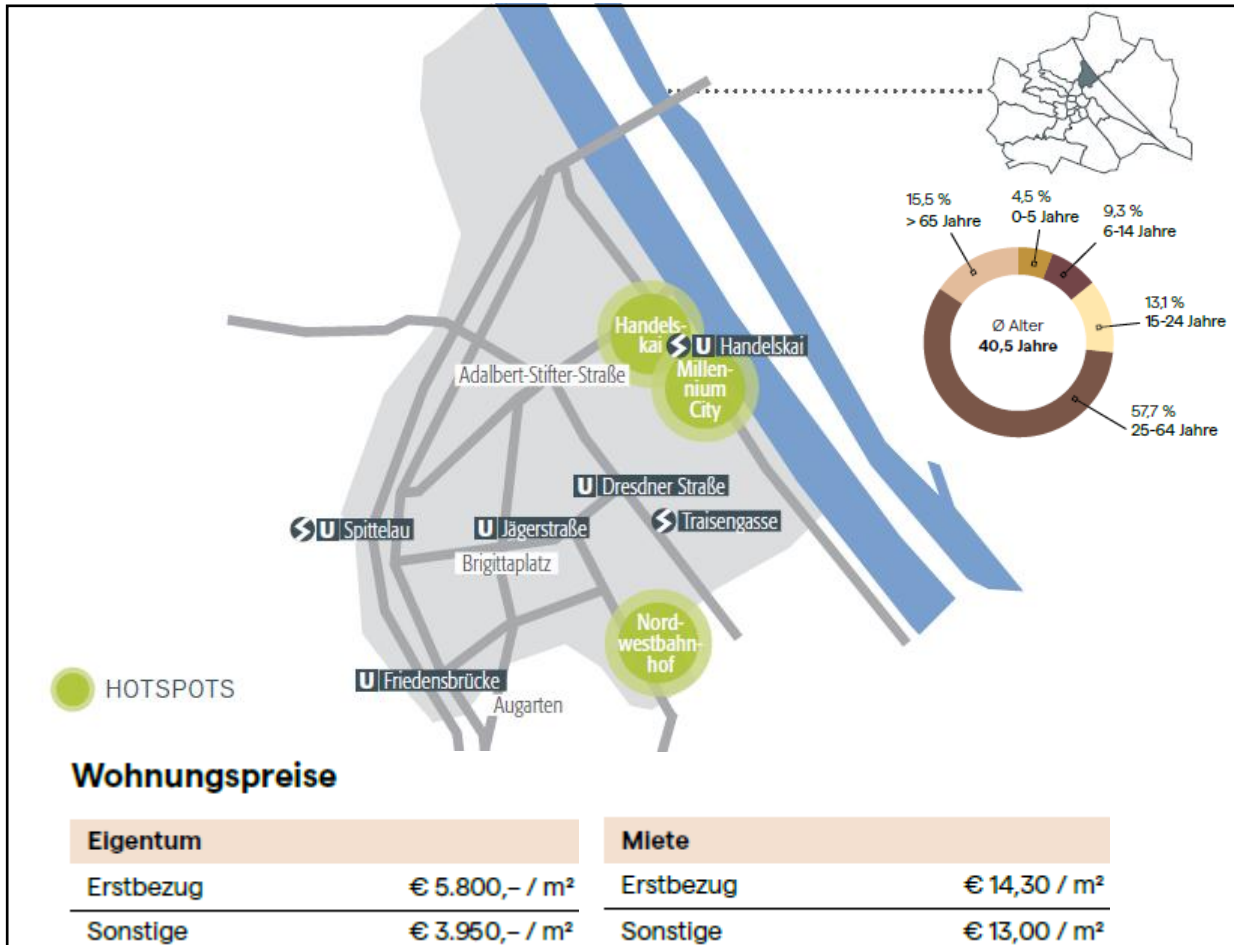
Für die Bewertung der gegensatändlichen Liegenschaft ist auf der Grundlage der Erhebungen und der Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme von keiner wertrelevanten Beeinträchtigung auszugehen.

2.5. Statistische Erhebungen zu Wirtschaftsfaktoren und Bevölkerung

Quelle: Statistik Austria, Auszugs-Ausgabe / August 2024



2.6. Auszug Marktberichte

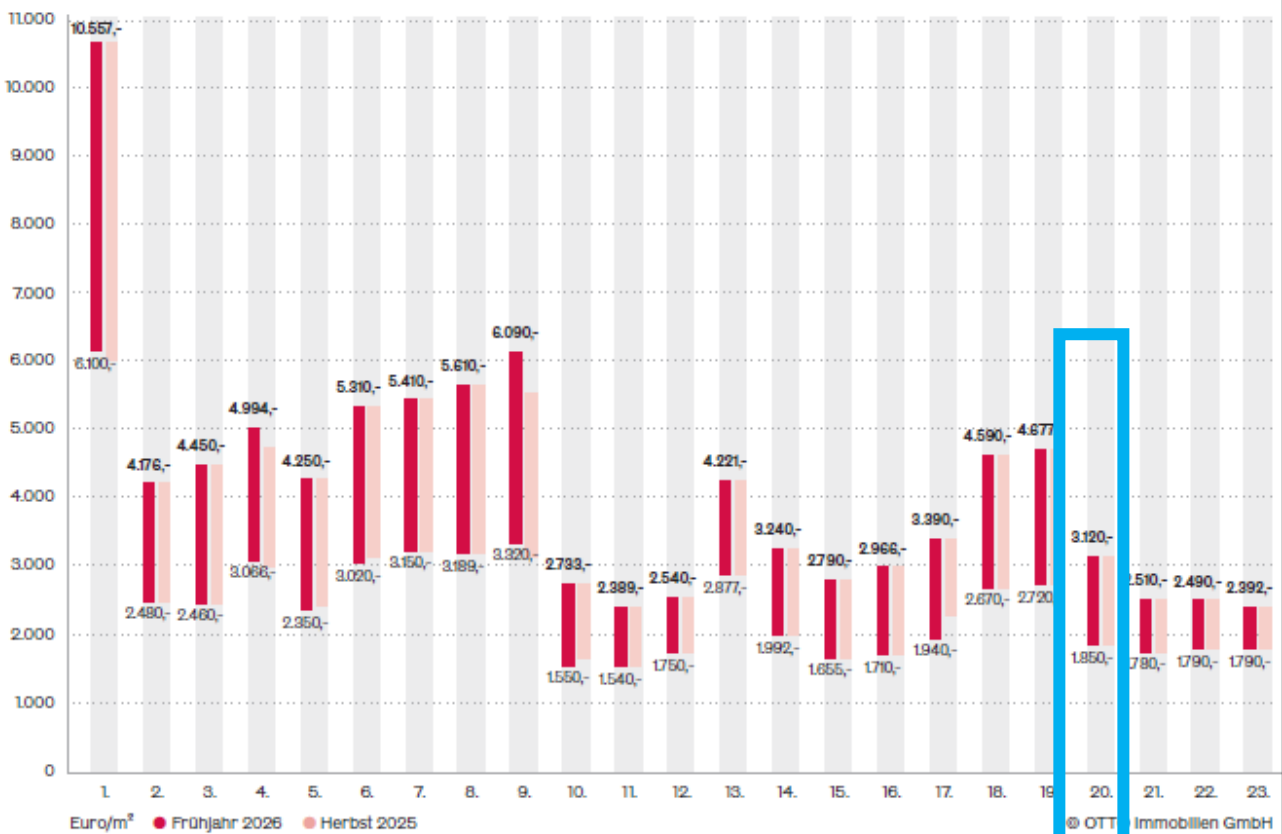


Quelle: BUWOG Group-/EHL Wohnen GmbH „Erster Wiener Wohnungsmarktbericht – Wien“, veröffentlicht im Februar 2026

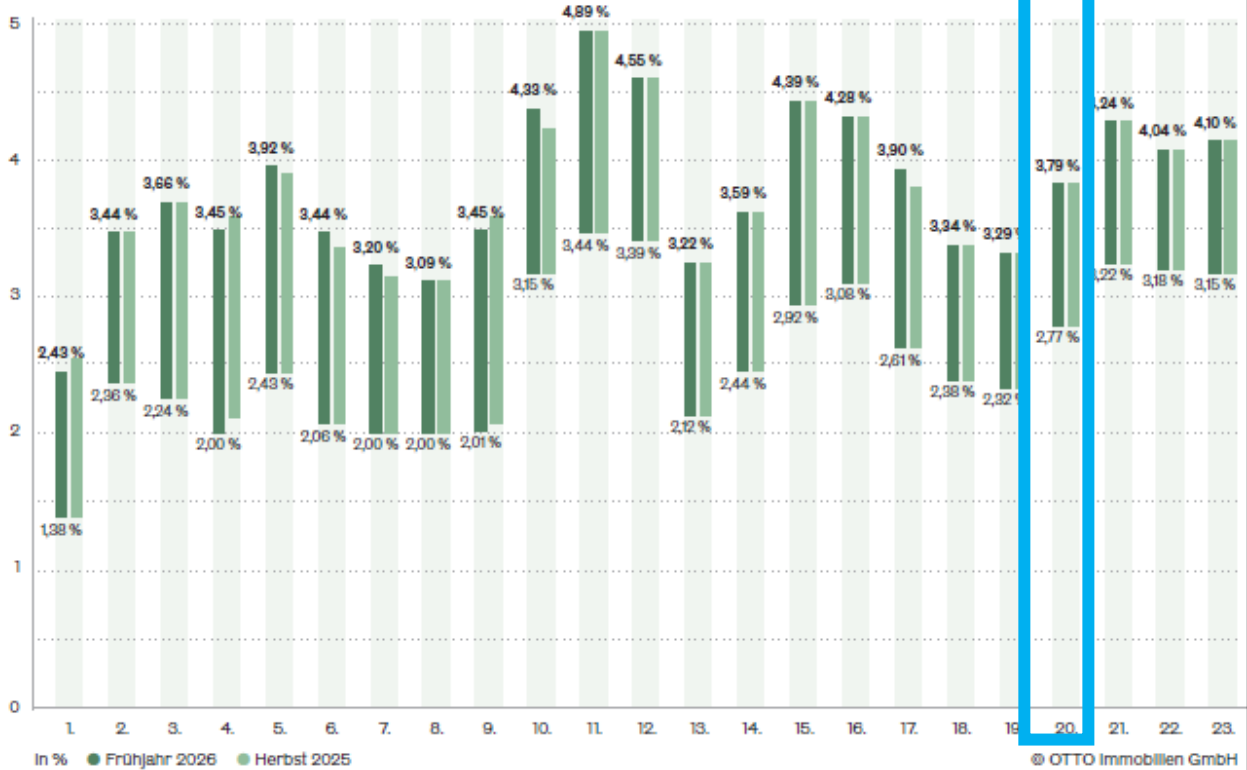


Quelle: Wiener Wohnmarktbericht, Herbst 2025, Otto Immobilien

Preise pro m² in den Bezirken



Renditen in den Bezirken



2.7. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sowie der bestehenden Bebauung

Bei den genannten Befundaufnahmen wurden die allgemeinen Teile der Liegenschaft und exemplarisch einige der vermieteten und leerstehenden Bestandobjekte besichtigt.

Anmerkung: Im Rahmen der Befundaufnahmen wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht-sichtbarer Teile des Gebäudes, wie insbesondere Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Heizungsleistungen hinsichtlich Baumängel angestellt. Es wurden auch keine gesonderten Vermessungen der Räume durchgeführt.

Kriterium	Beschreibung	Info.-Quelle
Grundstück GST-Nr. 3631/25	Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist eben, hat eine trapezförmig geschnittene Grundstücksform und verfügt über eine grundbücherlich ausgewiesene Grundstücksfläche von 412 m ² .	Befunderhebung
Gebäudeart/ Baujahr: Bautyp lt. KGK/	Mehrparteienwohnhaus <u>Bauperiode:</u> 1848-1918 <u>Errichtungsjahr:</u> 1900 <u>Bautyp:</u> W3.1.-Miethaus aus der Gründerzeit-Straßenrakter <i>Anmerkung: Aus mietrechtlicher Sicht handelt es sich um ein Althaus (Baubewilligung vor 1945); die Bewirtschaftung durch Vermietung ist somit dem Vollanwendungsbereich des MRG unterworfen.</i>	Kulturgüterkataster/ Planeinsicht MA37
Geschosse	Souterrain, EG, 1-4. OG, Rohdachboden	Befundaufnahme
Lift	Im Haus befindet sich kein Lift.	Befundaufnahme
Bestandsanalyse	Die Nutzfläche sämtlicher im Gebäude befindlichen Bestandobjekte beläuft sich lt. vorliegender Vorschreibungsliste auf 1.187,00 m ² . Im Gebäude befinden sich insges. 23 Bestandobjekte, von denen vier noch unbefristet vermietet sind; die übrigen sind leerstehend. Der aktuell vereinnahmte, monatliche Nettoertrag liegt bei gesamt € 1.099,55 (entspricht € 6,11/m ² auf die vermietete Fläche).	Zinsliste der Hausverwaltung per 11/2025
Informationen zum Ausstattungs- und Erhaltungszustand d. Gesamtliegenschaft	Die gegenständliche Gebäudesubstanz befindet sich, in Bezugnahme auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft, in einem dem Gebäudealter entsprechenden qualitativ guten Erhaltungszustand; es sind kleinere punktuelle Reparaturbereiche (Gangfenster, Gangfliesen, Grundfeuchtigkeit im Bereich EG) augenscheinlich wahrnehmbar. Das Dach und die Fassade wurden um das Kalenderjahr 2013 saniert. Die Bestandobjekte befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Auch ohne einer weiterführenden, technischen Überprüfung des Umfangs ist in der Bewertung, neben den laufenden Instandhaltungsaufwendungen, ein zusätzlicher, kurzfristig erforderlicher Reparaturrückstau zu berücksichtigen.	Befundaufnahme/ Bauamt
Energieausweis	Ein EA konnte nicht erhoben werden; es ist daher in der Bewertung davon auszugehen, dass sich das	Rechercheergebnis

	bewertungsgegenständliche Gebäude in einem, dem Gebäudealter, durchschnittlich zumessbaren Energiewert befindet.	
Baukonsens / DG-Ausbau/ Regelgeschosse	<p>Aus den Planunterlagen ergeben sich geringfügige Abweichungen der Nutzflächen und deren Zuordnung zu bestehenden Objekteinheiten, gegenüber den in der vorgelegten Zinsliste angeführten Flächenangaben.</p> <p>Bei der Baubehörde liegt aktuell eine Dachgeschosseinreichung aus dem Kalenderjahr 2020 auf, die bezogen auf die Bescheidwirkung durch einen aktuell eingebrachten Planwechsel aus 2026 als bewilligt einzuordnen ist. In der dieser Bewilligung zugrunde liegenden Plandarstellung wird von einer Potentialfläche von rd. 450 m² ausgegangen.</p>	MA37 Baueinreichung vom 11.03.2021 samt 1. Planänderung 21.01.2026
Grundbuch	Die Bewertung bezieht sich auf eine geldlastenfreie Liegenschaft; die zum Stichtag einverleibten, Geldlasten sind in der Bewertung nicht berücksichtigt.	Grundbuchsauszug

3. Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Allgemeine Hinweise zur Bewertungsmethode

Bei der bestehenden Liegenschaft handelt es sich um ein Grundstück mit einem darauf befindlichen Mehrparteienwohnhaus mit mehreren Wohn- und Geschäftsobjekten, die grundsätzlich für eine Bewirtschaftung durch Vermietung geeignet bzw. vorgesehen sind. Das Gebäude erfüllt dadurch grundsätzlich die Eigenschaften als Vermietungsobjekt zu gelten. Für eine solche Liegenschaft wird am Markt der Begriff „Zinshausliegenschaft“ verwendet. Im redlichen Geschäftsverkehr erfolgt die Bewertung eines solchen Zinshauses nach dem Ertragswertverfahren, da mit dieser Methode die unterschiedlichen Gegebenheiten der Bewirtschaftung hinsichtlich Aktualität zum Bewertungsstichtag am besten dargestellt werden können.

Ertragswertverfahren iSd § 5 LBG

- (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).*
- (2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*
- (3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*
- (4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, Beschreibungen und Erläuterungen, unter Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse am Immobilienmarkt.

3.2. Ermittlung des Rohertrages

Darstellung, lt. Zinsliste, per November 2025							
lfd. Nr.	Stock	Top	Nutzung	Mietstatus	Fläche	HMZ Ist (p.M)	HMZ Ist (p.M.) / m ²
1	KG?	1	Lager/Magazin	L	79,00 m ²	€ -	€ -
3	EG	3	Wohnung	L	33,00 m ²	€ -	€ -
4	EG	4	Wohnung	L	33,00 m ²	€ -	€ -
5	EG	5	Büro	L	34,00 m ²	€ -	€ -
6+7	EG	6+7	Wohnung	L	48,00 m ²		€ -
8	EG	8	Wohnung	L	48,50 m ²	€ -	€ -
9	1.OG	9	Wohnung	L	78,00 m ²	€ -	€ -
11+12	1.OG	11+12	Wohnung	L	76,50 m ²		€ -
13+14	1.OG	13+14	Wohnung	L	75,00 m ²		€ -
15	2.OG	15	Wohnung	U	40,00 m ²	€ 84,80	€ 2,12
16	2.OG	16	Wohnung	L	34,00 m ²		€ -
17+18	2.OG	17+18	Wohnung	L	75,00 m ²		€ -
19+20	2.OG	19+20	Wohnung	L	82,00 m ²		€ -
21	3.OG	21	Wohnung	L	40,00 m ²		€ -
22	3.OG	22	Wohnung	U	34,00 m ²	€ 289,86	€ 8,53
23	3.OG	23	Wohnung	L	49,00 m ²		€ -
24+25	3.OG	24+25	Wohnung	U	57,00 m ²	€ 371,44	€ 6,52
26	3.OG	26	Wohnung	L	50,00 m ²		€ -
27	3.OG	27	Wohnung	L	34,00 m ²		€ -
28	3.OG	28	Wohnung	L	34,00 m ²		€ -
29+30	4.OG	29+30	Wohnung	L	73,00 m ²		€ -
31	4.OG	31	Wohnung	L	31,00 m ²		€ -
32	4.OG	32	Wohnung	U	49,00 m ²	€ 353,45	€ 7,21

	NFL	EH	HMZ Ist p.m.
Unbefristet	180,00 m ²	4	€ 1 099,55
Befristet	0,00 m ²	0	€ -
Leerstand	1 007,00 m ²	19	€ -
Gesamt	1 187,00 m²	23	€ 1 099,55

Summe	1 187,00 m²	€ 1 099,55
HMZ IST		€ 13 194,60

Ausgangsbasis für die Ermittlung des Ertragswertes bilden die zum Bewertungsstichtag tatsächlich vereinnahmten Nettomietzinse der vermieteten Bestandsobjekte, welche in Bezug zu den aktuellen Marktdaten jedenfalls als nachhaltig erzielbar zu qualifizieren sind, sowie kalkulatorische erhobene marktübliche Mieterträge für die zum Bewertungsstichtag leerstehenden Einheiten.

Bestandsanalyse lt. Zinsliste 11/2025								
Bestandsanalyse	Nutzfläche-Anteil (m ²)	Einheiten	Nutzfläche-Anteil (%)	HMZ Ist (p.M)	HMZ Ist (p.M.) / m ²	Marktwert Mietniveau/m ²	Steigerungspotential in Bezug auf Gesamtertrag €	Steigerungspotential %
Anteil unbefristet	180,00 m²	4	15,16%	€ 1 099,55			€ 1 350,00	
a) Wohnungen	180,00 m ²	4	15,16%	€ 1 099,55	€ 6,11	€ 7,50	€ 1 350,00	
b) Gewerbe	0,00 m ²	0	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	
c) Sonstiges (Lager)	0,00 m ²	0	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	
Anteil leer	1 007,00 m²	19	84,84%	€ 7 440,00			€ 7 440,00	
a) Wohnungen	894,00 m ²	17	75,32%	€ 6 705,00	€ 7,50	€ 7,50	€ 6 705,00	
b) Büro	34,00 m ²	1	2,86%	€ 340,00	€ 10,00	€ 10,00	€ 340,00	
c) Sonstiges (Lager)	79,00 m ²	1	6,66%	€ 395,00	€ 5,00	€ 5,00	€ 395,00	
Gesamt	1 187,00 m²	23	100,00%	€ 8 539,55	€ 7,19	€ 7,41	€ 8 790,00	2,93%

3.3. Wahl des Liegenschaftszinssatzes

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktverhältnisse am Immobilienmarkt für Ertragsobjekte in gegenständlicher Lage wird ein Zinssatz von 2,75% angesetzt. Im Zinssatz ist die am Immobilienmarkt nachvollziehbare Investitionsbereitschaft in Immobilien berücksichtigt. Aus der Auswertung des Marktberichtes der Otto Immobiliengruppe konnte die aktuell für Herbst 2025 veröffentlichte Bandbreite zwischen Mindest- und Maximalrenditeerwartung (brutto 2,77 % - 3,79 %) erhoben werden.

Berechnung des Liegenschaftszinssatzes		
Liegenschaftszinssatz	% Satz	
Bandbreite Kapitalisierung lt. Marktbericht Otto Immobiliengruppe	2,77%	3,79%
Mittelwert der Kapitalisierung lt. Marktbericht Otto Immobiliengruppe (s.o.)	3,28%	
Anpassung Reinertrag	-15,00%	-0,49%
Ausgangsbasis		2,79%
herangezogener Liegenschaftszinssatz, gerundet		2,75%

3.4. Mietausfallwagnis

Damit wird das Wagnis einer Ertragsminderung durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstände bezeichnet. Auf Basis der in der Literatur verwendeten Standard %-Sätze werden für die Bewertung konkret 2,00 % angesetzt.

3.5. Laufende Instandhaltung/ unmittelbarer Sanierungsaufwand

Die jährlichen laufenden Instandhaltungskosten werden entsprechend den Ausführungen zum Ausstattungs- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile mit 0,5% der mit netto € 2.750,00/m² Nutzfläche geschätzten Nettowiederherstellungskosten angenommen. Die laufende Instandhaltung entspricht rd. 15% des Rohertrages.

Für die Sanierung der aktuell leerstehenden Bestandobjekte werden Sanierungskosten in der Höhe von gesamt € 1.000.000,00 berücksichtigt; diese Werte sind unter Berücksichtigung eines Gesamtanierungsprojektes für eine künftige Vermietung unter Berücksichtigung der Vorsteuerabzugsberechtigung als Nettokosten zu verstehen.

3.6. Restnutzungsdauer für die Kapitalisierung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für den Ertragsanteil der baulichen Anlagen wird unter der Annahme der zukünftig laufend durchzuführenden Instandhaltung mit 60 Jahren angenommen; daraus resultiert zum Bewertungsstichtag ein Kapitalisierungsfaktor von 29,2227.

3.7. Bodenwert/ Bodenwertverzinsung

Im Ertragswertverfahren wird methodisch der Bodenwert gesondert berücksichtigt, um die unterschiedlichen Gegebenheiten bei der Kapitalisierung des Gesamtertrages (Ertragsanteil der baulichen Anlagen im Verhältnis zum Ertragsanteil für Grund und Boden) darzustellen. Grund und Boden ist, im Unterschied zu den baulichen Anlagen, nicht auf eine Nutzungsdauer beschränkt und ist zeitlich unbegrenzt nutzbar, sodass sich der Verzinsungsbetrag als Jahreswert einer ewigen Rente berechnet. Der berechnete Jahreswert dient der Ermittlung des auf baulichen Anlagen entfallenen Reinertragsanteiles. Auf Basis des gesondert ermittelten Bodenwertes wird der Bodenwertanteil prozentuell aus dem Reinertrag herausgerechnet. Die Verzinsung des Bodenwertes erfolgt auf Basis des herangezogenen Liegenschaftszinssatzes. Im Verhältnis zum Gesamtverkehrswert liegt der Bodenwertanteil bei 67,92 %.

Der Bodenwert selbst ermittelt sich aus einer im indirekten Vergleich erhobenen Grundkostenkalkulation (Residualwert) mit Bezug zum Verkaufswert ‚neu errichteter Wohnungseigentumsobjekte‘. Der Bodenwert einer mit einem „Mehrparteienhaus“ bebauten Liegenschaft ermittelt sich nicht auf der Preisbasis der Grundfläche des Grundstücks, sondern auf Basis, der durch das Gebäude repräsentierten Bestandfläche.

Bodenwert-Berechnung		
Freigrund-/Bodenwert-Analyse		
Beschreibung	% Satz	Werte pro m²
Preisbasis Verkaufserlös Wohnungseigentumsobjekt (Erstbezug: gute bis sehr gute im jw. Bezirk)		€ 5 500,00
abzgl. durchschnittlicher Herstellungskosten lt. Sachverständigen-Tabelle (Heft 3/2025)		-€ 3 000,00
abzgl. Wagnis und Gewinnkalkulation	25%	-€ 750,00
bewertungsgegenständlicher Freigrundwert pro m²		€ 1 750,00
Basiswert für Bodenwertanteil, Regelgeschoß pro m² (gerundet)		€ 1 750,00
Basiswert für Bodenwertanteil, Potenzial pro m² (gerundet)	70%	€ 1 225,00

Auf Grund der aktuell vorliegenden Unterlagen betreffend DG-Ausbau (1. Planwechsel 09/2025; Genehmigung vom 21.01.2026) ist von einer rechtskräftigen Baubewilligung für das Dachgeschoss auszugehen und dieses Potential im Zuge der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen. Aktuell ist ein solches Potential auf Grund der bestehenden angespannten Markt- und Wirtschaftslage von Einschränkungen betroffen, weshalb für die Potentialfläche ein Abschlag in der Höhe von 30% vom ermittelten Bodenwert vorzunehmen ist.

3.8. Berechnung des Ertragswertes der Gesamtliegenschaft

Ertragswert-Berechnung		
Summe mtl. Rohertrag/netto , lt. HMZ-Liste		€ 8 539,55
Jahresrohertrag		€ 102 474,60
abzgl. laufende Instandhaltung	1.187,00 m ² x € 2.750,00/m ² x 0,50 %	-€ 16 321,25
abzgl. Leerstehungsrisiko	2,00%	-€ 2 049,49
Jahresreinertrag		€ 84 103,86
abzgl. Verzinsung Bodenwert	67,92%	-€ 57 124,38
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€ 26 979,48
Kapitalisierungs-Faktor	RND 60 Jahre / 2,75%	29,2227
Ertragswert der baulichen Anlagen		€ 788 412,31
abzgl. Adaptierung Bestandobjekte		-€ 1 000 000,00
Ertragswert der baulichen Anlagen nach Adaptierung		-€ 211 587,69
Bodenwert Bestandfläche	1.187,00 m ² x € 1.750,00/m ²	€ 2 077 250,00
Ertragswert gesamt		€ 1 865 662,31
Bodenwert Potentialfläche /DG-Ausbau	450,00 m ² x € 1.225,00/m ²	€ 551 250,00
Ertragswert gesamt, inkl. dem Potential		€ 2 416 912,31
Marktanpassung	15,00%	€ 362 536,85
Verkehrswert gesamt, inkl. dem Potential und Marktanpassung		€ 2 779 449,16
Verkehrswert, gerundet		€ 2 800 000,00

3.9. Ergebniskontrolle Ertragswert zu den bestehenden Marktgegebenheiten

Dem Zinshaus-Marktbericht der Otto Immobilien Gruppe, Frühjahr 2026 ist zu entnehmen, dass sich das Preisniveau für Zinshausliegenschaften im 20. Wiener Gemeindebezirk aktuell in einer Bandbreite von rund € 1.850,00/m² bis € 3.120,00/m² bewegt. Die ausgewiesenen marktüblichen Rohertragsrenditen liegen dabei zwischen etwa 2,77 % und 3,79 %.

Der im gegenständlichen Gutachten ermittelte Ertragswert entspricht im Vergleich dazu einem konkreten Wertansatz von rund € 2.000,00/m² sowie einer Rohertragsrendite von rund 4,24 %. Der Umstand, dass der bestehende hohe Leerstandsanteil auch ein strukturelles Entwicklungspotential der Begründung von Wohnungseigentum samt nachfolgenden Abverkauf von Wohnungseigentumsobjekten eröffnet, rechtfertigt aus Sachverständigensicht eine Marktanpassung des ermittelten Ertragswertes durch einen Zuschlag von 15 %; im Ergebnis liegt der Verkehrswert im Vergleich zu erhobenen Marktdaten des o.g. Marktberichts bei rd. € 2.360,00/m² und repräsentiert bezogen auf den Rohertrag eine Rendite von rd. 3,70%.

Der Verkehrswert der Liegenschaft lautet, gerundet € 2.800,000,00.


Wien, am 30.03.2026



Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

4. Beilagen/ Unterlagendokumentation

4.1. Grundbuchsauszug

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt	EINLAGEZAHL 4875	
***** Letzte TZ 6376/2025 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
3631/25	GST-Fläche	412
	Bauf.(10)	362
	Bauf.(20)	50 Romanogasse 16 Denisgasse 35
Legende: Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)		
***** A2 *****		
2	a	gelöscht
***** B *****		
5	ANTEIL: 1/1 DNG35 Immobilien GmbH & Co KG (FN 531752p) ADR: Kohlmarkt 4/11, Wien 1010 a 3674/2020 IM RANG 2786/2020 Kaufvertrag 2020-06-18 Eigentumsrecht c 5511/2022 Firmenwortlautänderung	
***** C *****		
4	a	3059/2022 Pfandurkunde 2022-06-08 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.800.000,-- für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
	b	gelöscht
5	a	6291/2024 Pfandurkunde 2024-12-27 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.936.000,-- für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
7	a	2816/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 42.000,-- samt 4 % Z aus EUR 42.000,-- seit 05.12.2024, Kosten EUR 3.923,84 samt 4 % Z seit 05.03.2025, Antragskosten EUR 1.599,62 für Josefine Jäger (24 E 33/25i)
8		gelöscht
***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. *****		
Grundbuch	09.03.2026 14:44:33	

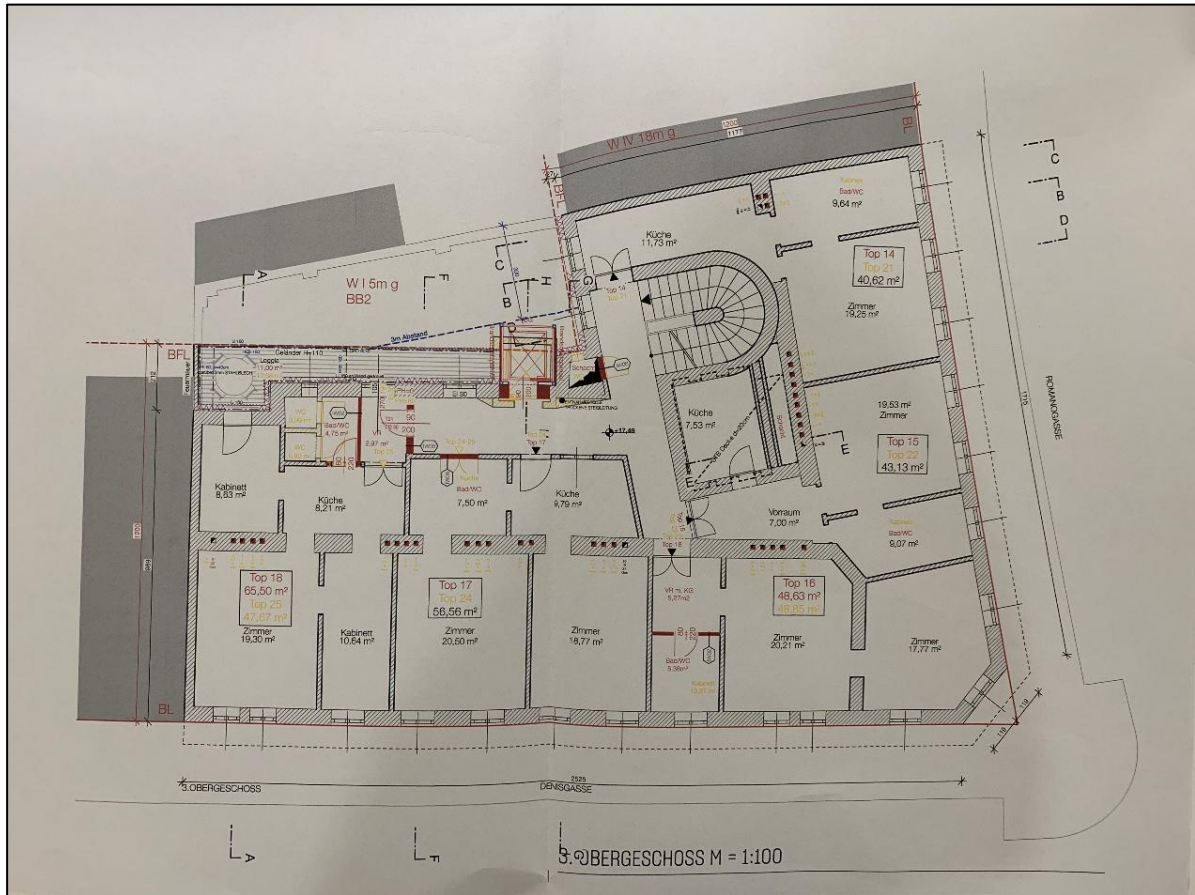
1.OG



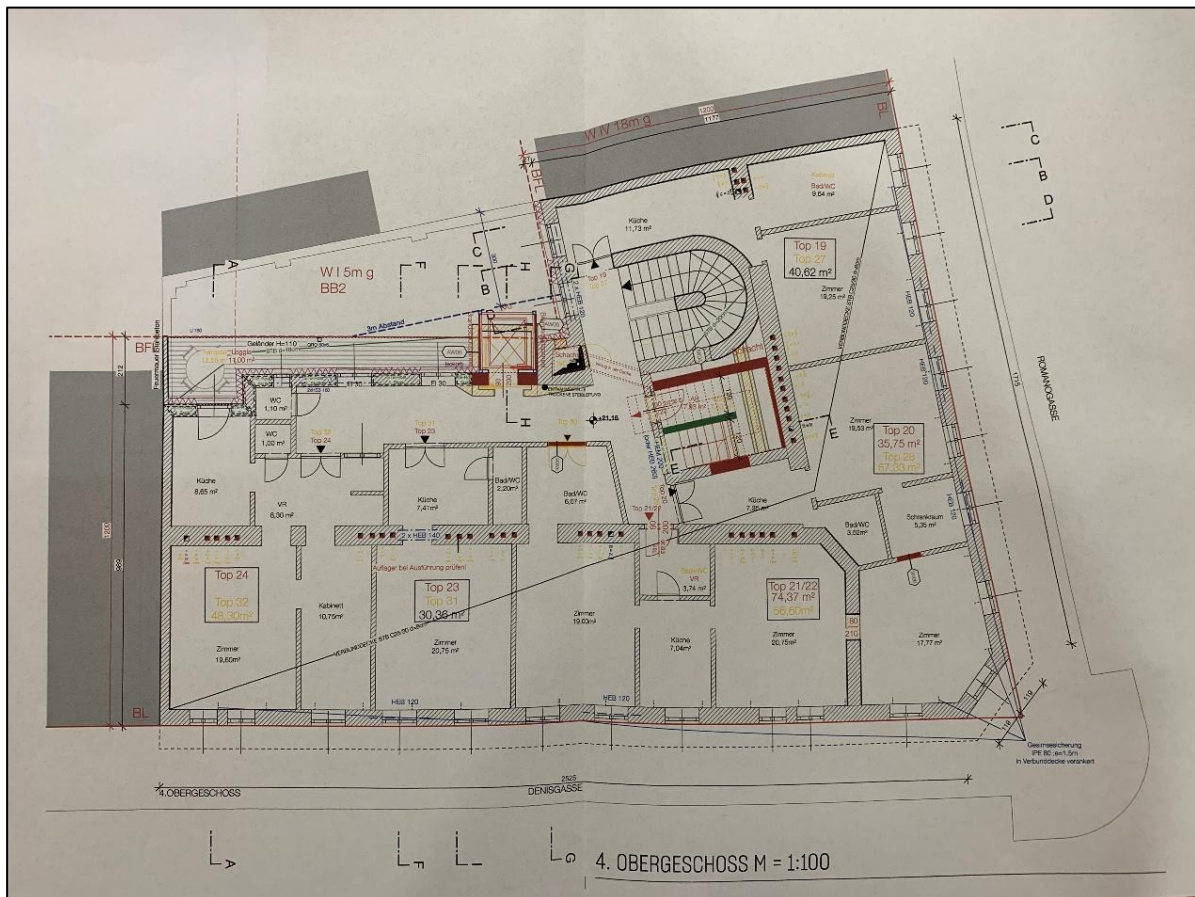
2.OG



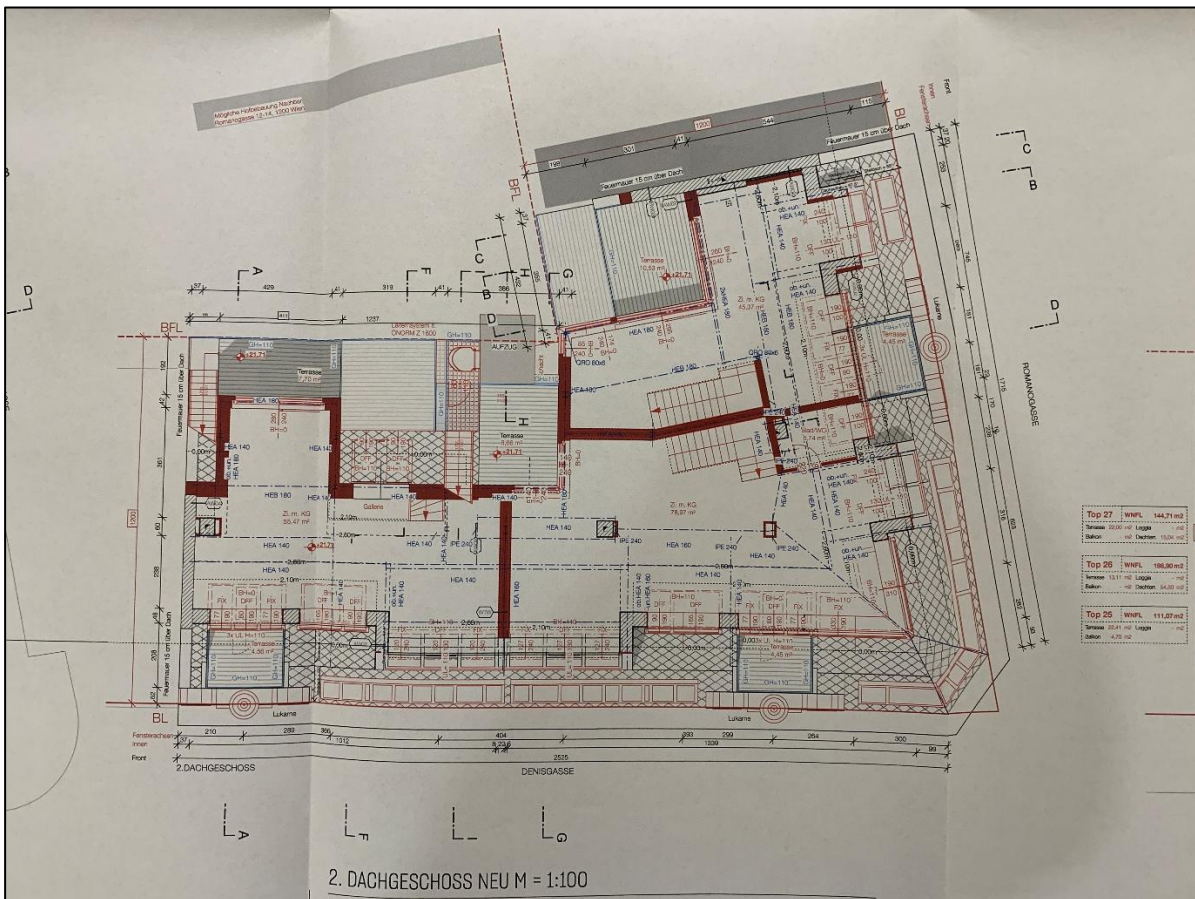
3.OG



4.OG

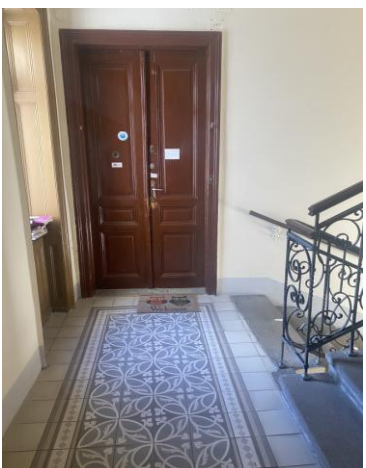
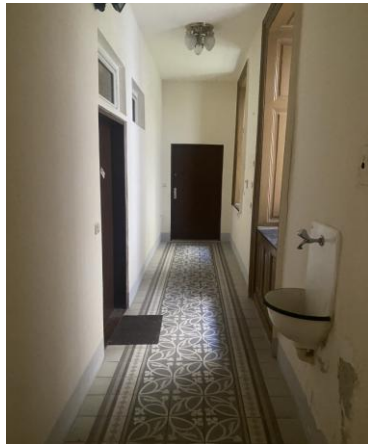
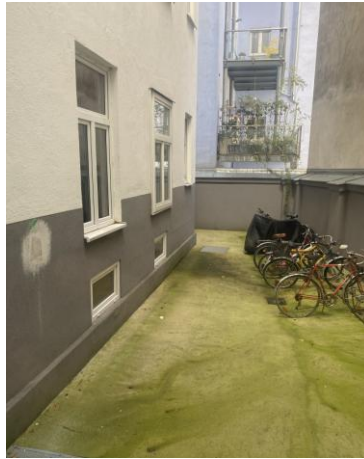


DG-Ausbaupotential



4.3. Bilder

a) Außen- und Innenansichten: Gebäude (allgemeine Teile)



b) Allg. Teile des Hauses: Kellerbereich

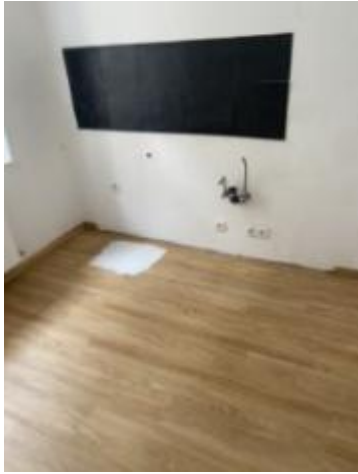


c) DG im Rohzustand



d) Innenansicht einzelner Bestandobjekte,

Top Leerstand



Top vermietet



Top Leerstand

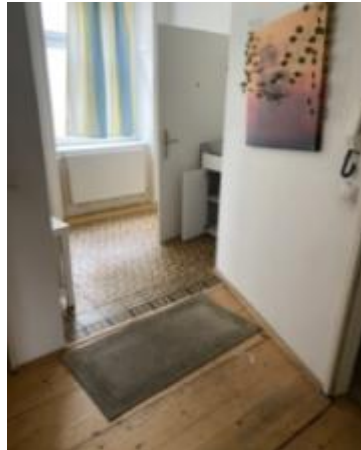


Top Leerstand





Top Leerstand



Top Leerstand



Top Leerstand



Top vermietet



Top vermietet



Top vermietet



Top vermietet



4.1.2. Mietvertrag Top 22

Von der Landesimmobilien- und Vermögenseigentümer-Förderung empfohlenes Formular.

Mietvertrag

für Wohnungen (Richtwertmietzins)

Die ab 1. Juli 2000 geltenden Bestimmungen über Mietvertragsbefristungen sind berücksichtigt.

Tür Nr. _____

Parteienvvertreter – Immobilienrentnerhändler (Name/Firma, Adresse, Steuern, FA I, Geb. und VerKd.)

Gebührenvermerk

Aufschreibung Nr. _____

Selbstberechnete Gebühr: Euro 100,94

Datum, Unterschrift: 23.05.02 f. Ullrich

Zwischen als Vermieter vertretend durch _____

vertreten durch als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) _____ geb. _____

derzeitige Anschrift: 1220 WIEN, 30 _____

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1200 WIEN bestehend aus 1 Zimmer(n), 1 Kabinett(en), Küche (Kochinsel), Baderaum (Bad/WC), Vorraum, Klosett, Abstellraum, ...

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Wasserentnahmestelle. Weiters funktionsfähige Ausstattung: Zentralheizung, Gaskonvektor, Bad, Kab: Elektro, Heizung, Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in Badezimmer und Küche. Kat. _____

Die Wohnung ist in ordnungsgemäßem/brauchbarem Zustand, sie entspricht (§ 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie _____ die Nutzfläche beträgt _____ m².

Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand (§ 2 Abs. 2 Richtwertgesetz-RichtWG).

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Wird die Wohnung auch nur teilweise vertragsgemäß verwendet, so erhöht sich der Hauptmietzins um höchstens 25%.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubewachen: Autzug _____

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

§ 2 (Mietdauer)

1. Unbefristeter Mietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Juni 2002 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzins (des Entgeltes für vermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 RichtWG vorgesehenen Werticherung (Neufestsetzung) der Richtwerte – ausgehend von dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert – vereinbart.

b) Sollte die Wertesicherungvereinbarung nach Punkt 3 a) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertesicherung Stelle tendenz Index.

In diesem Fall bleiben Indexschwankungen bis einschließlich 5% unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden.

c) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertesicherung 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 oder 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 3,10 % gegen Glasbruch-, Sturmschäden – und allen Hausversicherungen.

5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit _____ %

6. 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:

- Zuzurechnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis _____ %
- Verbrauchsabhängig aufzulegender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): _____ %
- Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzulegenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Messpreis) nach beherrschbarer Nutzfläche / nach _____ %

c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Teilung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und der Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung, s. der lit. b, nach den Bestimmungen des Heizkostenberechnungsgesetzes § 13 Abs. 1.

7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit behaltlich möglicher gesetzlicher Entschuldigungen – dem Vermieter.

8. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Vorliegen, insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozesskosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinssfuß zu verzinsen.

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

11. Zusätze oder Erhöhungen des Mietzins auf Zinsschwankungen gelte zuzüglich maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters.

12. Mehrere Mieter hatten für den gesamten Mietzins solidarisches.

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

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektro- und Sanitär- sowie Gas- und Wasserleitungen, Heizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten und zu reparieren (insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser-Heizgeräten u.ä.), als es sich erbringt sich auch auf vorläufige Anträge zu verpflichten, dem Vermieter ohne Verzug Schäden des Hauses, die dem Vermieter bei sonstigen Umständen bzw. mangelnder Wartung durch ihn, sowie mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm genutzten Räume aufzunehmenden Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für die Führung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchzuführen.

2. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen und die sonstigen Personen im Verzug nach dem Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Bei den Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.

2. Befristeter Mietvertrag (Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____ ohne Kündigung, dauer eine unabhängige gesetzliche Auflösungsöglichkeit durch gerichtliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer vereinbarten wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter.

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus

- dem Hauptmietzins in Höhe von Euro hundertfünfzigvier (154,-- / Euro)
- dem Entgelt für vermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen sowie weiters
- dem gesetzmäßigen Anteil an:
 - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
 - besonderen Aufwendungen
 - Heizkosten, Warmwasserkosten
 - der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

1a. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorzusehende Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung S _____ / Euro

- 25 % Befristungsabschlag S _____ / Euro

Hauptmietzins im Befristungszeitraum S _____ / Euro

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht.

2. Der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 2 MRG errechnet sich aus dem Richtwert inkl. Zuschlägen und Abzügen. Bei einem Lagezuschlag gemäß § 16 Abs. 2 Z 4, Abs. 3 und 4 MRG schriftlicher Hinweis: Als maßgebende Umstände wurden die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels) berücksichtigt, sowie weiters (Lage, Wohnungsbau des Hauses)**

Der Grundkostenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem Richtwertermittlung zugrundeliegenden Grundkostenanteil.

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß § 18 f. Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) 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 zu entrichten.

für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d. i. bis _____ zu entrichten.

Umrechnung: Schillingbetrag dividiert durch 13,7603, auf 2 Nachkommastellen gerundet – Eurobetrag

Hier sind die für den Lagezuschlag maßgebenden weiteren Umstände anzuführen.

5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung jenes Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung erster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Beseitigung, 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 beauftragten Gewerbetreibenden so rechtzeitig voranzustellen, dass der Vermieter die störende Arbeiten in der Wohnung vornehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf 7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefugung) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und ggf. dem Vermieter unmittebar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch mögliche Entwertung von Bauschutt etc.) sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) zu tragen.

8. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.

10. Die Teilung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsparteien 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)

In der gegenständlichen Wohnung wurde vom Hauseigentümer unter Aufwendung erheblicher Mittel, durch Einbau von Bad und WC, die Arbeiten wurden vor dem 1. Oktober 1993 durchgeführt, es kommt daher der angemessene Hauptmietzins zur Anwendung. Bei Vertragsabschluss wurden von Mieter eine Kautions in der Höhe von Euro 1.453,-- hinterlegt.

§ 7 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

2. Aultage vor Abschluss dieses Mietvertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieser zur Kenntnis, dass neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erteilen.

§ 8 (Kosten)

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

monatlich S _____ Euro 280,40

somit für das Jahr S _____ Euro 3.364,80

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

Wien, am 23.05.02

Stuckbauerstr. 104

TELEFON 142026630

Vermieter Mieter

Beiblatt Inventarliste

Mietvermietetes Inventar: Küche: Unterbau und Oberbau rechts und links Kleiderablage Kabinett: Stockbett, eintüriger Kasten mit Verbau Bad: Alibert, Hängekasterl zweitürig.

4.1.4. Mietvertrag Top 32

- 4 -

- Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
- Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsparteien 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)

Die gegenständliche Wohnung wurde vom Hauseigentümer unter Aufwendung erheblicher Mittel im Standard angehen und durch Einbau von WC und Bad erheblich verbessert, die Arbeiten wurden vor dem 1. Oktober 1993 beendet, es kommt daher der angemessene Hauptmietzins zur Anwendung. Bewird vereinbart, dass keine Dachantennen, Sat-Anlagen oder ähnliches installiert werden dürfen. Die Erhaltung und Wartung der in der Wohnung befindlichen Geräte obliegt dem Mieter, ebenso die Erneuerung. Die Wohnung wird von Herrn [redacted] direkt vom Vormieter [redacted] übernommen.

§ 7 (Formgebote)

- Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
- Abhängig von Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
- 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 Einrichtung und Vergütung 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 derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich Euro 271,30
somit für das Jahr Euro 3.255,60

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

Wien am 27. Sept. 2006
[redacted] Vermieter
[redacted] Mieter
v. 25.09.06

Beiblatt

- Befristeter Mietvertrag**
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)
Das Mietverhältnis beginnt am [redacted] und endet am [redacted] ohne Kündigung. Der Mieter hat – ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes – nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabhängige gesetzliche Aufkündigungsmöglichkeit durch gerichtliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.
Vereinbarer wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter:

§ 3 (Mietzins)

- Der vereinbarte Mietzins ist monatlich – zu entrichten und besteht aus:
 - dem Hauptmietzins in Höhe von **HMZ Euro 180,-** (Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlags gemäß Pkt. 1a)
 - dem Entgelt für mietermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen Euro
 - dem gesetzlichem Anteil an:
 - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
 - bestehenden Aufwendungen
 - Heizkosten, Warmwasserkosten
 - der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

1a. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgegebene 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.

- Ab-Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzins ist**
- gemäß § 14 Abs. 1 Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verleierungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) 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 zu entrichten.

- a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzins (des Entgeltes für mietermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach dem vom Statistik Austria monatlich veröffentlichen Verbraucherpreisindex 2000 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart. Ausgabensatz für diese Versicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlaubende Indexzahl 112,7. 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 auflaufende des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraums zu bilden hat.
- b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Versicherung bedarf der Schriftform.

- 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 4,50%. Der Mieter stimmt dem Abschluss der Erneuerung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden und allen Hausversicherungen und allen Hausversicherungen auf bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

Mietvertrag

Von der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögensverwalter empfohlenes Formular. für Wohnungen (angemessener Hauptmietzins) Tür Nr. _____

Parteienvertreter – Immobilienhändler (Name/Firma, Adresse, Steuernr. FA 1 (Geb. und Verk.)	Gebührenvermerk	Aufschreibung Nr.
[redacted]	Selbstberechnete Gebühr: Euro 97,67	
	Datum, Unterschrift:	

Zwischen [redacted] als Vermieter und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) Herr G. ge. [redacted] derzeitige Anschrift: [redacted] wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1200 Wien, Denitgasse Nr. 35, Stiege Stock Tür 32 bestehend aus 1 Zimmer(n), 1 Kabinett(en), Küche (Kochherd), Badraum (Wassergegenheit), Vorräum, Klosett, Abstellraum.

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Wassereinstromheizung, Gaskonvektorheizung, heizung; Weitere funktionstüchtige Ausstattung: Zentralheizung/Etagenheizung/ heizung; Warmwasserbereitung mit Anschlüssen in Küche und Bad. Die Wohnung entspricht (§ 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie Kat. Bei Vermietung gemäß § 46c MRG (frühere Standardanhebung): Die Wohnung ist in ordnungsgemäßem Zustand. Die Nutzfläche beträgt 49 m². 2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

- Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubewerten:
Aufzug – dzt. Keiner vorhanden, Abstellmöglichkeit für Räder im Hof
- Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

- Unbefristeter Mietvertrag**
Das Mietverhältnis beginnt am 1. Oktober 2006 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.
- Beifristeter Mietvertrag**
Das Mietverhältnis beginnt am 1. Oktober 2006 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.

- Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit [redacted].
- Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung ist wie folgt zu entrichten:
 - a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG [redacted].
 - b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung derzeit [redacted].
- Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis [redacted].
- Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): [redacted].
- Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreises, Mispries) nach behaltbarer Nutzfläche / nach [redacted].
- Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i. S. der lit. b), nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13 Abs. 2.
- Ein Verzicht auf die Benützung der vorgeordneten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.
- Im Falle einer nicht vollständigen Entlohnung des Mieters gemäß Pkt. 1 bis 5 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges – vorbehaltlich gegenteiliger gesetzlicher Anordnung – dem Vermieter.
- Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter hat 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 Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinssfuß zu verzinsen.
- Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
- Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
- Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisches.
- Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

- Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroanlagen, Gasleitungen, Wasserleitungen, Beleuchtungs- und sämlichen Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser-Heizgeräten u.ä.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigen Schadensersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.
- 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 Elektroanlagen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchzüge und dgl.
- Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Auforderung und Freisetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
- Der Mieter hat das Bestehen des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hierzu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorzüge 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.
- Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltung-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Erhebungsarbeiten 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 und Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kammerlatten, Wasserzähler, Gas- oder Stromzähler, Wärmesensoren, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
- Bestehende Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen beauftragten 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.
- In allen Fällen hat der Mieter eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kennzeichnung) 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.
- 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 werden. Ebenso obliegt dem Mieter die eventuelle Entfernungen von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.

4.2. Zinsliste 11/2025

1200 Wien Denisgasse 35										17.11.2025
Zinsliste 2025 / 11										in EUR
DENG35 - 1200 Wien, Denisgasse 35										
Top/Info	Bestandnehmer		Vorschreibungsbestandteile	m2/NW/Stk	Aufteilung	pro m2	netto	USt	USt-%	brutto
1	99999	Leerstehung	ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	79,00	NFL	144,76	0,00	0,00	144,76
Leerstehung		Magazin Top 1								
		Lager								
		Etage:								
		Nutzfläche in Quadratmeter:			79,00	m2				
3	99999	Leerstehung	ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	33,00	NFL	60,47	0,00	0,00	60,47
Leerstehung		von 01.02.24								
3		Wohnung								
		Etage: EG								
		Nutzfläche in Quadratmeter:			33,00	m2				
4	99999	Leerstehung	ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	33,00	NFL	60,47	0,00	0,00	60,47
Leerstehung		von 01.08.24								
4		Wohnung								
		Etage: EG								
		Nutzfläche in Quadratmeter:			33,00	m2				
5	99999	Leerstehung	ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	34,00	NFL	62,30	0,00	0,00	62,30
Leerstehung		von 01.02.24								
5		Büro								
		Etage: EG								
		Nutzfläche in Quadratmeter:			34,00	m2				
8	99999	Leerstehung	ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	48,50	NFL	88,87	0,00	0,00	88,87
Leerstehung		von 01.08.24								
8		Wohnung								
		Etage: EG								
		Nutzfläche in Quadratmeter:			48,50	m2				
9	99999	Leerstehung	ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	78,00	NFL	142,92	0,00	0,00	142,92
Leerstehung		von 01.07.24	WWF	WWF	78,00	NFL	1,27	0,00		1,27
9		Wohnung	MANIG	Manipulationsgebühr	78,00	NFL	0,73	0,00	0,00	0,73
		Etage: 1								
		Nutzfläche in Quadratmeter:			78,00	m2				
15	200438	Miete	KMZ	Kategoriemietzins	40,00	NFL	84,80	8,48	10,00	93,28
Miete		von 01.08.24	ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	40,00	NFL	73,29	7,33	10,00	80,62
15		Wohnung	WWF	WWF	40,00	NFL	0,53	0,00		0,53
		Etage: 2	MANIG	Manipulationsgebühr	40,00	NFL	0,73	0,00	0,00	0,73
		Nutzfläche in Quadratmeter:			40,00	m2				
16	99999	Leerstehung	ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	34,00	NFL	62,30	0,00	0,00	62,30
Leerstehung		von 01.08.24								
16		Wohnung								
		Etage: 2								
		Nutzfläche in Quadratmeter:			34,00	m2				
21	99999	Leerstehung	ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	40,00	NFL	73,29	0,00	0,00	73,29
Leerstehung		von 01.08.24								
21		Wohnung								
		Etage: 3								
		Nutzfläche in Quadratmeter:			40,00	m2				
22	200440	Miete	RWZ	Richtwertmietzins	34,00	NFL	289,86	28,99	10,00	318,85
Miete		von 01.08.24	ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	34,00	NFL	62,30	6,23	10,00	68,53
22		Wohnung	WWF	WWF	34,00	NFL	0,51	0,00		0,51
		Etage: 3	MANIG	Manipulationsgebühr	34,00	NFL	0,73	0,00	0,00	0,73
		Nutzfläche in Quadratmeter:			34,00	m2				
23	99999	Leerstehung	ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	49,00	NFL	89,79	0,00	0,00	89,79
Leerstehung		von 01.01.20								
23		Wohnung								
		Etage: 3								
		Nutzfläche in Quadratmeter:			49,00	m2				
26	99999	Leerstehung	ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	50,00	NFL	91,62	0,00	0,00	91,62
Leerstehung		von 01.10.25								
26		Wohnung								
		Etage: 3								
		Nutzfläche in Quadratmeter:			50,00	m2				
27	99999	Leerstehung	ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	34,00	NFL	125,21	0,00	0,00	125,21
Leerstehung		von 01.08.24								
27		Wohnung								
		Etage: 3								
		Nutzfläche in Quadratmeter:			34,00	m2				
28	99999	Leerstehung	ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	34,00	NFL	62,30	0,00	0,00	62,30
Leerstehung		von 01.08.24								
28		Wohnung								
		Etage: 3								
		Nutzfläche in Quadratmeter:			34,00	m2				
31	99999	Leerstehung	ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	31,00	NFL	56,80	0,00	0,00	56,80
Leerstehung		von 01.01.20								
31		Wohnung								
		Etage: 4								
		Nutzfläche in Quadratmeter:			31,00	m2				
32	200443	Miete	HMZ	Hauptmietzins	49,00	NFL	353,45	35,35	10,00	388,80
Miete		von 01.10.06	ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	49,00	NFL	89,79	8,98	10,00	98,77
32		Wohnung	WWF	WWF	49,00	NFL	0,69	0,00		0,69
		Etage: 4	MANIG	Manipulationsgebühr	49,00	NFL	0,73	0,00	0,00	0,73
		Nutzfläche in Quadratmeter:			49,00	m2				
							Summe	44,32		488,98

Zinsliste 2025 / 11 in EUR


Top/Info	Bestandnehmer	Vorschreibungsbestandteile	m2/NW/Stk	Aufteilung	pro m2	netto	USt	USt-%	brutto	
6-7	99999	Leerstehung		ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	48,00 NFL	87,95	0,00	0,00	87,95
Leerstehung		von 01.01.24		WWF	WWF	48,00 NFL	0,87	0,00	0,00	0,87
6-7		Wohnung	Etage: EG			Summe	88,82	0,00	0,00	88,82
		Nutzfläche in Quadratmeter:	48,00 m2							
11-12	99999	Leerstehung		ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	76,50 NFL	140,17	0,00	0,00	140,17
Leerstehung		von 06.12.24		WWF	WWF	76,50 NFL	1,36	0,00	0,00	1,36
11-12		Wohnung	Etage: 1	MANIG	Manipulationsgebühr	76,50 NFL	0,73	0,00	0,00	0,73
		Nutzfläche in Quadratmeter:	76,50 m2			Summe	142,26	0,00	0,00	142,26
13-14	99999	Leerstehung		ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	75,00 NFL	137,43	0,00	0,00	137,43
Leerstehung		von 01.10.25								
13-14		Wohnung	Etage: 1			Summe	137,43	0,00	0,00	137,43
		Nutzfläche in Quadratmeter:	75,00 m2							
17-18	99999	Leerstehung		ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	75,00 NFL	137,43	0,00	0,00	137,43
Leerstehung		von 01.08.25		WWF	WWF	75,00 NFL	0,95	0,00	0,00	0,95
17-18		Wohnung	Etage: 2	MANIG	Manipulationsgebühr	75,00 NFL	0,73	0,00	0,00	0,73
		Nutzfläche in Quadratmeter:	75,00 m2			Summe	139,11	0,00	0,00	139,11
19-20	99999	Leerstehung		ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	82,00 NFL	150,25	0,00	0,00	150,25
Leerstehung		von 16.09.24								
19-20		Wohnung	Etage: 2			Summe	150,25	0,00	0,00	150,25
		Nutzfläche in Quadratmeter:	82,00 m2							
24-25	200441	Miete		RWZ	Richtwertmietzins	57,00 NFL	371,44	37,14	10,00	408,58
Miete		von 01.05.05		ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	57,00 NFL	104,44	10,44	10,00	114,88
24-25		Wohnung	Etage: 3	WWF	WWF	57,00 NFL	1,27	0,00	0,00	1,27
				MANIG	Manipulationsgebühr	57,00 NFL	0,73	0,00	0,00	0,73
		Nutzfläche in Quadratmeter:	57,00 m2			Summe	477,88	47,59	0,00	525,47
29-30	99999	Leerstehung		ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	73,00 NFL	133,76	0,00	0,00	133,76
Leerstehung		von 01.08.24								
29-30		Wohnung	Etage: 4			Summe	133,76	0,00	0,00	133,76
		Nutzfläche in Quadratmeter:	73,00 m2							

Aufteilungsarten	Summe	von	bis
NFL	Nutzfläche in Quadratmeter	1.187,00	01.01.2021

Objekt gesamt	Vorschreibungsbestandteile	netto	USt	USt-%	USt-ID	brutto	
Objekt gesamt	Vorschreibungsbestandteile	netto	USt	USt-%	USt-ID	brutto	
	ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	1.908,09	0,00	0,00	0	1.908,09
	ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	329,82	32,98	10,00	10	362,80
	HMZ	Hauptmietzins	353,45	35,35	10,00	10	388,80
	KMZ	Kategoriemietzins	84,80	8,48	10,00	10	93,28
	MANIG	Manipulationsgebühr	5,11	0,00	0,00	0	5,11
	RWZ	Richtwertmietzins	661,30	66,13	10,00	10	727,43
	WWF	WWF	7,45	0,00			7,45
	Gesamtsumme Objekt	3.350,02	142,94			3.492,96	
Objekt Leerstehung gesamt	Vorschreibungsbestandteile	netto	USt	USt-%	USt-ID	brutto	
	ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	1.908,09	0,00	0,00	0	1.908,09
	WWF	WWF	4,45	0,00			4,45
	MANIG	Manipulationsgebühr	2,19	0,00	0,00	0	2,19
	Gesamtsumme Objekt Leerstehung	1.914,73	0,00			1.914,73	
Objekt ohne Leerstehung	Vorschreibungsbestandteile	netto	USt	USt-%	USt-ID	brutto	
	HMZ	Hauptmietzins	353,45	35,35	10,00	10	388,80
	RWZ	Richtwertmietzins	661,30	66,13	10,00	10	727,43
	KMZ	Kategoriemietzins	84,80	8,48	10,00	10	93,28
	ALLGBK	Allgemeine Betriebskosten	329,82	32,98	10,00	10	362,80
	WWF	WWF	3,00	0,00			3,00
	MANIG	Manipulationsgebühr	2,92	0,00	0,00	0	2,92
	Gesamtsumme Objekt ohne Leerstehung	1.435,29	142,94			1.578,23	

4.5. DG-Zubau-Potential

Planwechsel vom 17.09.2025

 Stadt Wien Baupolizei	MAGISTRAT DER STADT WIEN
--	-------------------------------------

20. Bezirk, Denisgasse ONr. 35 ident Romanogasse ONr. 16	Gebietsgruppe Ost (Stadterneuerung 2) Dresdner Straße 82, 1. Stock A - 1200 Wien Telefon: (+43 1) 4000-37430 Telefax: (+43 1) 4000-99-37430 ggo.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at bauen.wien.at
---	---

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/1005169-2020-54	Dipl.-Ing. Neider-Olufs	01/4000-37436	Wien, 21.01.2026

I.) Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)
II.) Zubau

B E S C H E I D


I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 11. 03. 2021, Zl.: MA 37/1005169-2020-1 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Der Aufzugsschacht im Hof soll nicht mehr in Massivbauweise sondern in einer teilweise verglasten und mit Paneelen verschlossenen Stahlkonstruktion ausgeführt werden.

Straßenseitig sollen die Dachfenster anders angeordnet und die Lage der Dachaufbauten und der Dachterrassen angeändert werden.
Es sollen bauliche Änderungen in allen Geschoßen erfolgen.
Es soll zur Erschließung des 4.Stockes im 1.Dachgeschoß die Haupttreppe verlegt werden.

II.) Zubau
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) und auf Grund der mit Bescheid vom 17.09.2025, GZ: BV 20 – 1198308/25 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 BO, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Verkehrsanbindung: Linie U6, Station Dresdner Straße / Schnellbahn, Station Traisengasse / Linie 2, Station Traisengasse
Planansichten: nur nach telefonischer Voranmeldung UID:ATU36801500



Es soll hofseitig ein vertikaler Zubau im 4. Stock in Form einer Loggia errichtet werden.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen der oben angeführten Bescheides sinngemäß.

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.

- 2.) **Der/Die BauwerberIn hat spätestens am Tag des Baubeginns eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel samt vereinfachter bildlicher Darstellung und textlicher Kurzbeschreibung des Vorhabens gemäß § 124 Abs. 2a BO an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen.**

Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.

Mit der Baubeginnsanzeige oder spätestens am Tag des Baubeginns sind der Behörde eine lesbare Abbildung der Hinweistafel sowie eine Lichtbildaufnahme, die deren Anbringung vor Ort nachweist, zu übermitteln.

Auflagen aus aufzugstechnischer Sicht:

- 3.) Bei der Verwendung von lotrechten Verglasungen in Schachtwänden von Aufzügen (Schachstumwehrung) sind für die Bemessung der Glasscheiben einschließlich ihrer Befestigungen je nach Anordnung des Aufzugsschachtes die relevanten Belastungsannahmen, wie die Einzellast (ÖNORM EN 81-20, Abschnitt 5.2.1.8), die Horizontallast (gemäß ÖNORM EN 1991-1-1 in Verbindung mit ÖNORM B 1991-1-1), die stoßartige Belastung ("weicher Stoß" gemäß ÖNORM B 3716-3) und der Winddruck (Druck- oder Sogwirkung gemäß ÖNORM EN 1991-1-4 in Verbindung mit ÖNORM B 1991-1-4), zu berücksichtigen. Es darf nur Verbund-Sicherheitsglas (VSG) verwendet werden.
- 4.) Brandschutzpaneele und Wärmedämmpaneele (Sandwichpaneele) als Schachtumwehrung einschließlich allfälliger Beschichtungsmittel müssen mindestens A2 gemäß ÖNORM EN 13501-1 entsprechen. Bei der Bemessung der Paneele in Schachtwänden einschließlich ihrer Befestigungen sind die relevanten Einwirkungen, wie die Punktlast (ÖNORM EN 81-20, Abschnitt 5.2.1.8.2), die Verkehrslast (horizontale Linienlast), die stoßartige Belastung ("weicher Stoß") und die Windbelastung, dem Stand der Technik entsprechend zu berücksichtigen.

- 5.) Wird bei Personenaufzügen eine der Schachtschiebetüre vorgesetzte Feuerschutztür versperrt ausgeführt, darf der Abstand zwischen den Türblättern der vorgesetzten Feuerschutztür und der Schachttür maximal 14 cm betragen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Bewilligung der Abweichungen die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht erstreckt wird.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen.

Bauwerke, insbesondere Aufenthaltsräume, müssen in allen ihren Teilen so geplant und ausgeführt sein, dass keine die Gesundheit der BenutzerInnen gefährdende Immission aus Bauprodukten auftritt.

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

Für Aufzüge sind die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006 anzuwenden. Insbesondere ist nach Errichtung oder wesentlicher Änderung eines Aufzuges eine Anzeige gemäß §7 WAZG 2006 zu erstatten. Nähere Informationen erhalten Sie bei der zuständigen Behörde: Baupolizei MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 37140). Für Aufzüge, die dem Gewerberecht unterliegen, ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Betriebsanlagenzentrum des betroffenen Bezirkes anzuschauen ist.

Gebührenhinweis


Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien (wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

Ergeht an: siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI.^h Bruckner
Oberstadtbaurätin

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:
bauen.wien.at

PLANWECHSEL 01		A	B	C	D
beruhend auf Plan Nr. 242 201, Bescheid MA37/1005169-2020-1					
projekt	Zubau und bauliche Änderungen in 1200 Wien, Denisgasse 35 EZ 4875 GstNr. 3631/25 der Kat. Gem. Brigittenau	20-1198308/25		KVIERREAL	K
		Dem Beschluss des Bauausschusses vom 17.9.2025 zugrunde gelegen			
behörden	Stadt Wien Baupolizei Gebietsgruppe Ost, Stadterneuerung 2	Index G : 6.10.2025 Änderung Barrierefreiheit	Index A : 24.10.2024 Aufforderung MA37	Index B : 15.01.2025 Aufforderung MA37	Index C : 29.01.2025 Aufforderung MA37
ZI.: MA37/1005169-2020-54	Hierauf bezieht sich der Bescheid		Index D : 21.03.2025 Aufforderung MA37/MA21	Index E : 01.07.2025 Aufforderung MA37	Index F : 07.08.2025 Änderung notwendige Erschließung
Wien, 21.01.2026	Für den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Bruckner Oberstadtbaurätin	 Als Bestandteil einer Beilage gemäß § 14 TP 5 Geb.Ges. 1957 verbüchert			