

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

Taborsstraße 90-92
1020 Wien

GZ 24 E 58/25s

Sachverständigengutachten

über den Verkehrswert der Liegenschaft
KG 01657 Leopoldstadt, EZ 5373

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
1020 Wien, Feuerbachstraße 5/Ilgplatz 4



Verfahrensparteien und Beschlussgegenstand

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Günskirchen eGen
Raiffeisenplatz 1
4623 Günskirchen
Firmenbuchnummer 094301d

vertreten durch

Oberhammer Rechtsanwälte GmbH -
Niederlassung Wels
Dragonerstraße 67, WDZ 10, Top 1
4600 Wels
Tel.: 07242 309050100
Firmenbuchnummer 401614i
(Zeichen: 7304/6)

Verpflichtete Partei

VIE Wohnimmobilien Feuerbachstraße 5
Entwicklung GmbH
Ungargasse 53/24
1030 Wien
Firmenbuchnummer 474329v

Wegen:

EUR 50.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhaltsverzeichnis /Gutachtensaufbau

1. Allgemeines	4
1.1. Auftrag	4
1.2. Bewertungsstichtag	4
1.3. Unterlagen.....	4
2. Befund	5
2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Lage	5
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.....	10
2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten	11
2.4. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten	12
2.5. Statistische Erhebungen zu Wirtschaftsfaktoren und Bevölkerung	13
2.6. Auszug Marktberichte.....	14
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	20
3.7. Bodenwert/ Bodenwertverzinsung.....	20
3.8. Berechnung des Ertragswertes der Gesamtliegenschaft	20
3.9. Ergebniskontrolle Ertragswert zu den bestehenden Marktgegebenheiten	21

4. Beilagen/ Unterlagendokumentation	22
4.1. Grundbuchsauszug	22
4.2. Plandarstellung der Regelgeschosse (Plan DG-Zubau, siehe Pkt. 4.5).....	23
4.3. Bilder	29
4.4. Mietverträge.....	37
4.1.1. Mietvertrag Top 4	37
4.1.2. Mietvertrag Top 7	39
4.1.3. Mietvertrag Top 8	43
4.1.4. Mietvertrag Top 13	45
4.1.5. Mietvertrag Top 23	50
4.1.6. Mietvertrag Top 38	55
4.2. Zinsliste 02/2026.....	60
4.5. DG-Zubau	73
4.2.1. Bauanzeige vom 31.03.2023	73
4.2.2. Baubeginn – Anzeige – Eingangsbestätigung vom 31.03.2023	74
4.2.3. Baubewilligung vom 20.02.2019.....	76
4.2.4. Einreichplan vom 01.03.2018 (siehe Überwacher bei der MA 37).....	77
4.6. Schreiben der MA37 bzgl. Zustand der zu bew. Liegenschaft	83

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 27.10.2025 erteilt.

1.2. Bewertungstichtag

Das Ergebnis dieses Gutachtens nimmt Bezug auf die wertrelevanten Umstände zum Zeitpunkt der Befunderhebung. Die Befundaufnahme fand am 10.12.2025 um 09:00 Uhr im Beisein des Rechtsvertreters der betreibenden Partei sowie der zuständigen Hausverwaltung statt. Bei der Befundaufnahme wurden die allgemeinen Teile der Liegenschaft und teilweise 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: 10.12.2025 um 9h
- Grundbuchsauszug: 05.11.2025
- Einsicht in den Bauakt (MA 37) 14.01.2026
- Interneterhebungen zu bewertungsrelevanten Kriterien der Liegenschaft und der darauf befindlichen Baulichkeiten:
Verkehrsinfo. (öffent.- 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 HausVw (Zinslisten 02.2026, 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:*
„Immobilienpreispiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreisatlas“ – 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 personenbezogener Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

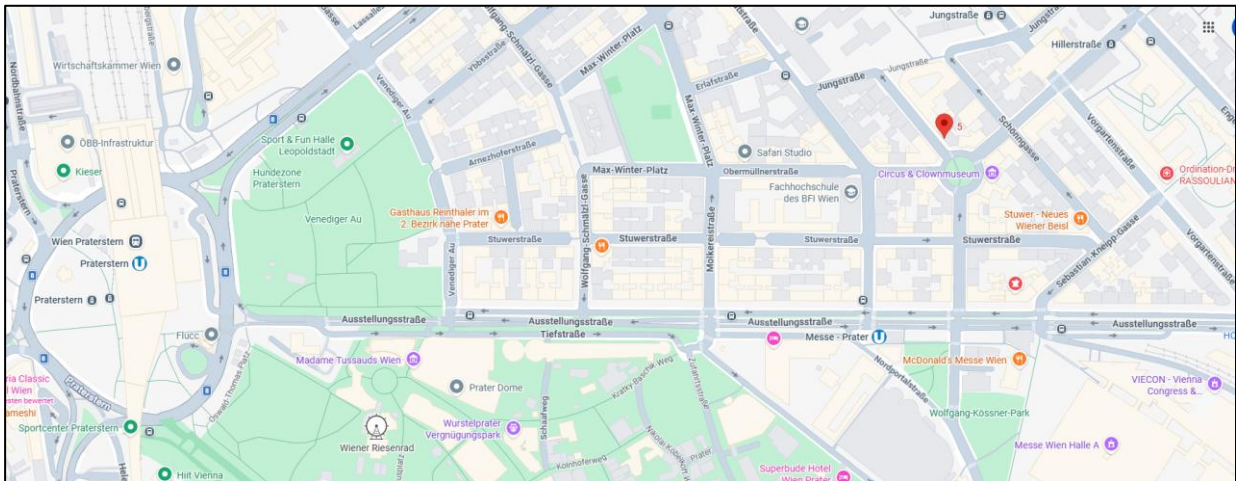
2. Befund

2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Lage

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ – „öffentlicher Verkehr“	<p>Allgemeine Lage (Qualifikation: gut)</p> <p>Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk (Leopoldstadt) am Ilgplatz, in zentraler und nachgefragter Wohnlage. In fußläufiger Distanz liegen der (Messe-)Prater, der Universitätscampus der Wirtschaftsuniversität Wien sowie die Sigmund Freud Privatuniversität. Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine historisch gewachsene, geschlossene und dichte Verbauungsstruktur mit überwiegend vor 1945 errichteten Wohngebäuden (Althausbestand). Die Lage ist sowohl als Wohnstandort als auch im Hinblick auf die Nähe zu universitären Einrichtungen und Erholungsflächen als überdurchschnittlich attraktiv einzustufen.</p> <p>Verkehrsanbindung – Individualverkehr (Qualifikation: gut- sehr gut)</p> <p>Die Anbindung an das Straßennetz ist als gut zu beurteilen. Das Stadtzentrum (Innere Stadt) ist über die Ausstellungsstraße und in weiterer Folge über die Praterstraße bis zum Schwedenplatz in angemessener Fahrzeit erreichbar. Richtung Stadtausfahrt bestehen günstige Verbindungen über den Handelskai sowie die Reichsbrücke mit Anschluss an das höherrangige Verkehrsnetz. Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Raum im Rahmen der flächendeckenden Parkraumbewirtschaftung zur Verfügung; diese sind jedoch erfahrungsgemäß nur in eingeschränktem Umfang vorhanden.</p> <p>Verkehrsanbindung – Öffentlicher Verkehr (Qualifikation: gut- sehr gut)</p> <p>Eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Straßenbahnlinie 12 (Station Jungstraße) sowie die Autobuslinie 11A (Station Jungstraße). Die U-Bahnlinie U2 (Station Messe-Prater) ist ebenfalls in fußläufiger Distanz erreichbar und gewährleistet eine rasche Verbindung in Richtung Stadtzentrum sowie in andere Stadtteile. Vom nahegelegenen Verkehrsknotenpunkt Wien Praterstern bestehen darüber hinaus Anschlüsse an mehrere Schnellbahnlinien (S-Bahn) sowie an nationale und internationale Busverbindungen.</p> <p>Zusammenfassende Lagebeurteilung</p> <p>Insgesamt ist die Lage der gegenständlichen Liegenschaft aufgrund der zentralen Position innerhalb des 2. Wiener Gemeindebezirks, der guten verkehrstechnischen Erschließung sowie der ausgezeichneten Nahversorgung als „gut“ zu qualifizieren. Die Nähe zu bedeutenden Freizeit- und Erholungsflächen sowie zu universitären Einrichtungen wirkt sich zusätzlich standortaufwertend aus.</p>
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung	<p>Nahversorgung und Infrastruktur (Qualifikation: gut)</p> <p>Die infrastrukturelle Versorgung ist als gut zu bewerten. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel-Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte befinden sich ebenso in unmittelbarer Umgebung, wie gastronomische Betriebe (Cafés, Restaurants), Ärzte und Apotheken. Eine hohe Versorgungsdichte ist insbesondere im Bereich Vorgartenstraße sowie rund um den Praterstern gegeben.</p>
Lagebeurteilung im Sinne des MRG	<p>Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Gründerzeitviertel (§2 (3) RichtwertG).</p>

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/Feuerbachstraße



Quelle: www.google.at/maps „Lage der Liegenschaft im 2. Bezirk, inkl. Infrastruktureinrichtungen“



Quelle: www.wien.gv.at/kulturportal/public/

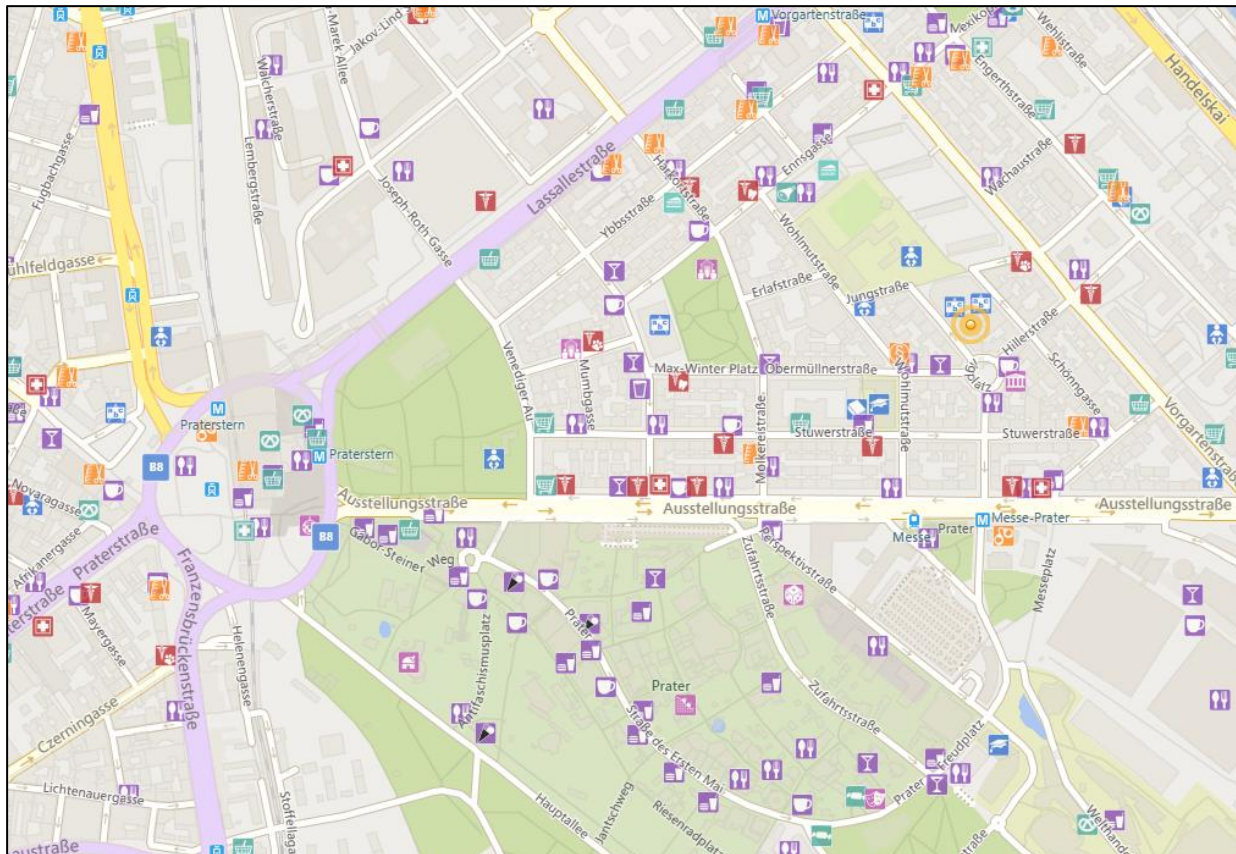
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUNited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Rotunden-Apotheke, Ausstellungsstraße 53, 1020 Wien	209 m
Arzt	Dr. Mobarhan Narges	194 m
Bäckerei	Geier, 14-15, 1020 Wien	293 m
Bar	Combo Bar, Obermüllnerstraße 17, 1020 Wien	48 m
Bibliothek	Bibliothek der Fachhochschule des BFI Wien	171 m
Biergarten	Zum Schinakl	1,83 km
Café	The Good Coffee Society 1020, Ilgplatz 6, 1020 Wien	58 m
Drogerie	dm, Mexikoplatz 16-17, 1020 Wien	386 m
Eissalon	Eiscafé la Fonte	506 m
Fahrschule	Fahrschule Academy, Franzensbrückenstraße 8, 1020 Wien	1,11 km
Fahrzeugverleih	Zippy 7, Ungargasse 41, 1030 Wien	2,49 km
Fast-Food Restaurant	Peri Imbiss	175 m
Fleischer	Geflügel Schneider	309 m
Friseur	Unita Hair, Obermüllnerstraße 13, 1020 Wien	74 m
Gemischtwaren	Kuba Market	235 m
Getränkerverkauf	Bobbys	1,78 km
Grünraum	Wolfgang-Kössner-Park	241 m
Kasino	Casino ADMIRAL Prater	400 m
Kindergarten	Kindergarten Jungstraße	137 m
Kino	5D Kino	662 m
Klinik	Medicum, Fanny-Mintz-Gasse 3, 1020 Wien	746 m
Konditorei	Ellas Twins, 13, 1020 Wien	292 m
Krankenhaus	Krankenhaus der Barmherzigen Brüder Wien	1,80 km
Kulturinstitut	GB*-Mitte	357 m
Kulturzentrum	MuTh Konzertsaal der Wiener Sängerknaben, Obere Augartenstraße 1, 1020 Wien	1,84 km
Museum	Circus- & Clownmuseum Wien	77 m
Musikschule	Musikschule Leopoldstadt - Campus Christine Nöstlinger, Taborstraße 120, 1020 Wien	1,28 km
Planetarium	Planetarium Prater	841 m
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Ausstellungsstraße	254 m
Postamt	Post Filiale 1024, Elderschplatz 4, 1024 Wien	502 m
Pub	dEZENTRAL, Ilgplatz 5, 1020 Wien	25 m
Rechtsanwalt	Rechtsanwältin Ingrid Juliane Gaismayer, Wohlmutterstraße 23	93 m
Restaurant	Pizzeria Maradona, Schrotzbergstraße 1,	76 m
Rettungstützpunkt	Rotes Kreuz Bezirksstelle Bertha von Suttner, Negerlegasse 4/3, 1020 Wien	2,06 km
Schule	Volksschule Schönngasse	54 m
Seniorenwohnheim	Pflege Leopoldstadt	1,18 km
Sprachschule	Institut Français, Praterstraße 38,	1,55 km
Supermarkt	Billa, Stuwertstraße 27, 1020 Wien	234 m
Süßwaren	Zuckerwatte	607 m
Tankstelle	Bärtl-Garage, Stuwertstraße 41, 1020 Wien	130 m
Theater	Original Wiener Praterkasperl	606 m
Tierarzt	Tierarztpraxis Vorgartenstraße, Vorgartenstraße 172, 1020 Wien	126 m
Universität / Hochschule	Fachhochschule des BFI Wien	143 m
Vergnügungspark	Wurstelprater	599 m
Zahnarzt	Zahnarztpraxis am Vorgartenmarkt, Ennsgasse 5, 1020 Wien	352 m
Zoo	Schmetterlinghaus, 1010 Wien	3,27 km

Quelle: www.immounited.com/IMMOMapping - Standortexposé von IMMOUNited

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)



Pub

- 1 dEZENTRAL, Ilgplatz 5, 1020 Wien (25 m)
- 11 Cafe Alex, Keine Adressinformation (183 m)

Café

- 2 The Good Coffee Society 1020 Vol. 2, Hillerstraße 2, 1020 Wien (6 m)
- 3 The Good Coffee Society 1020, Ilgplatz 6, 1020 Wien (58 m)

Restaurant

- 4 Brösl, Wohlmutterstraße 23, 1020 Wien (86 m)
- 6 Leopoldstädter Deewan, Hillerstraße 4, 1020 Wien (76 m)
- 7 Pizzeria Maradona, Schrotzbergstraße 1, (76 m)
- 8 Buffalo Hot Wings, Schrotzbergstraße 1, (83 m)
- 9 Peng Peng by Randal Pizzeria, Hillerstraße 11, 1020 (172 m)
- 12 Stuwur, Stuwurstraße 47, 1020 Wien (199 m)
- 13 Le Cèdre, Ausstellungsstraße 51, 1020 Wien (193 m)
- 14 Merk & Würdig, Ausstellungsstraße 53, 1020 (201 m)
- 15 Merk & Würdig, Ausstellungsstraße 53, 1020 (202 m)
- 16 Mesze, Ausstellungsstraße 39, 1020 Wien (215 m)
- 20 Zur Grünen Hütte, Prater 196, 1020 Wien (259 m)

Bar

- 5 Combo Bar, Obermüllerstraße 17, 1020 Wien (48 m)
- 17 Fritz von Stuwur, Sebastian-Kneipp-Gasse 2, 1020 Wien (227 m)

Fast-Food Restaurant

- 10 Peri Imbiss, Keine Adressinformation (175 m)
- 18 Fire Noodles, Sebastian-Kneipp-Gasse 3, 1020 Wien (208 m)
- 19 VAMOS, Sebastian-Kneipp-Gasse 1, 1020 Wien (210 m)

Tierarzt

- 1 Tierarztpraxis Vorgartenstraße, Vorgartenstraße 172, 1020 Wien (172 m)

Arzt

- 2 Dr. Berrin Barlan, Vorgartenstraße 219, 1020 Wien (170 m)
- 3 Dr. Johanna Gruther, Stuwurstraße 38, 1020 Wien (185 m)
- 5 Dr. Mobarhan Narges, Keine Adressinformation (194 m)
- 6 Rahman Rassouljan, Vorgartenstraße 221, 1020 Wien (258 m)
- 7 Dr. Azem und Partner, Engerthstraße 193, 1020 Wien (293 m)
- 8 Dr. Gottfried Hönlinger, Keine Adressinformation (347 m)

Gemischtwaren

- 1 Kuba Market, Keine Adressinformation (235 m)
- 3 Toko Sederhana, Stuwurstraße 27A/L1, 1020 Wien (245 m)
- 6 Feinkost Julia, Keine Adressinformation (280 m)

Supermarkt

- 2 Billa, Stuwurstraße 27, 1020 Wien (234 m)
- 5 Spar, Engerthstraße 193-195, 1020 Wien (280 m)
- 10 ETSAN, Engerthstraße 191, 1020 Wien (319 m)
- 11 Lidl, Keine Adressinformation (340 m)
- 12 Eurospar, Engerthstraße 214F, 1020 Wien (347 m)
- 13 Aycan, Keine Adressinformation (344 m)

Bäckerei

- 4 Bäckerei Blini, Engerthstraße 197/5, 1020 Wien (279 m)
- 7 Geier, 14-15, 1020 Wien (293 m)

Fleischer

- 8 Geflügel Schneider, Keine Adressinformation (309 m)

Konditorei

- 9 Ellas Twins, 13, 1020 Wien (292 m)

Schule

- 1 Kooperative Mittelschule Feuerbachstraße, Keine Adressinformation (52 m)
- 2 Volksschule Schönnngasse, Keine Adressinformation (54 m)
- 7 Sigmund Freud-Gymnasium, Keine Adressinformation (212 m)

Kindergarten

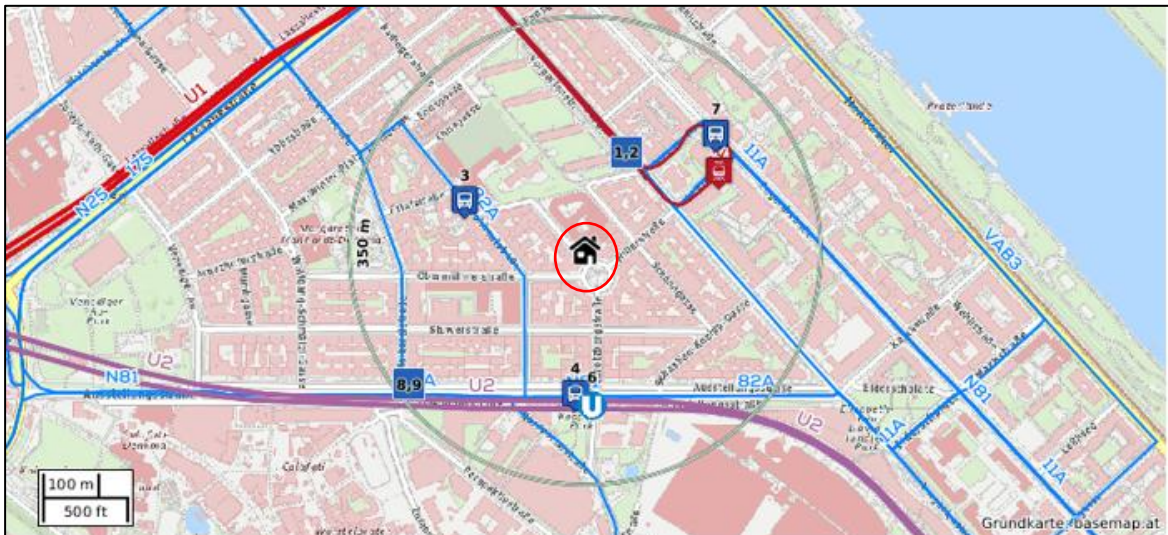
- 3 Kindergarten Jungstraße, Keine Adressinformation (137 m)
- 4 Juwa Bildungs & Beratungszentrum Kindergarten, Keine Adressinformation (146 m)
- 9 Kindergarten Heidi, Keine Adressinformation (322 m)
- 10 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (346 m)

Bibliothek

- 5 Bibliothek der Fachhochschule des BFI Wien, Keine Adressinformation (171 m)
- 8 Bücherei Engerthstraße, Engerthstraße 197, 1020 Wien (275 m)

Universität / Hochschule

- 6 Fachhochschule des BFI Wien, Keine Adressinformation (143 m)



Straßenbahn

- 1 Jungstraße, Keine Adressinformation (149 m)
- 5 Hillerstraße, Keine Adressinformation (230 m)

Bus

- 2 Jungstraße, Keine Adressinformation (153 m)
- 3 Erlafstraße, Keine Adressinformation (193 m)
- 4 Messe-Prater, Keine Adressinformation (217 m)
- 7 Hillerstraße, Keine Adressinformation (260 m)
- 8 Molkereistraße, Keine Adressinformation (329 m)
- 9 Perspektivstraße, Keine Adressinformation (330 m)

U-Bahn

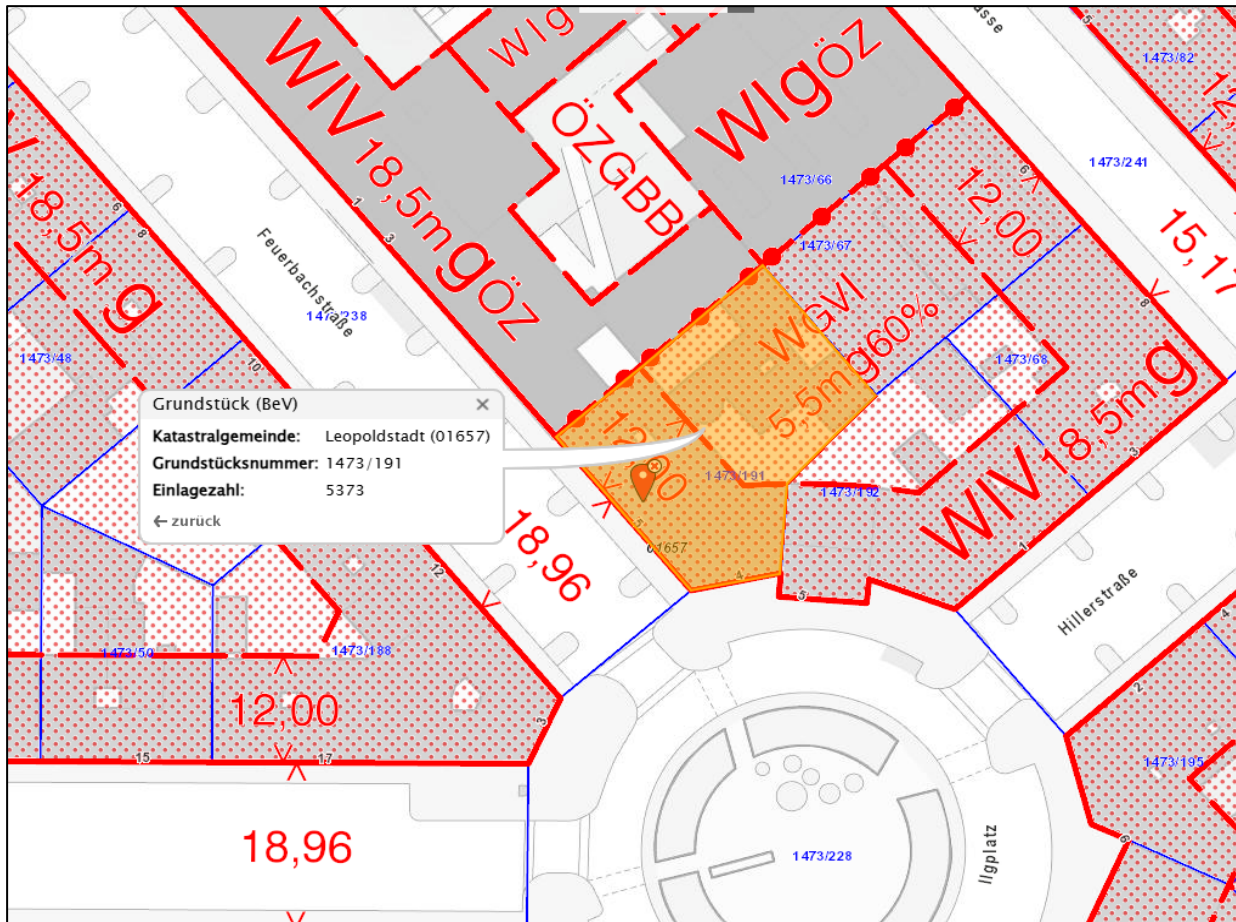
- 6 Messe-Prater, Keine Adressinformation (232 m)

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



Quelle: www.wienerlinien.at

2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung

Für den Straßentrakt der vorliegenden Liegenschaft liegt folgende Widmung vor:

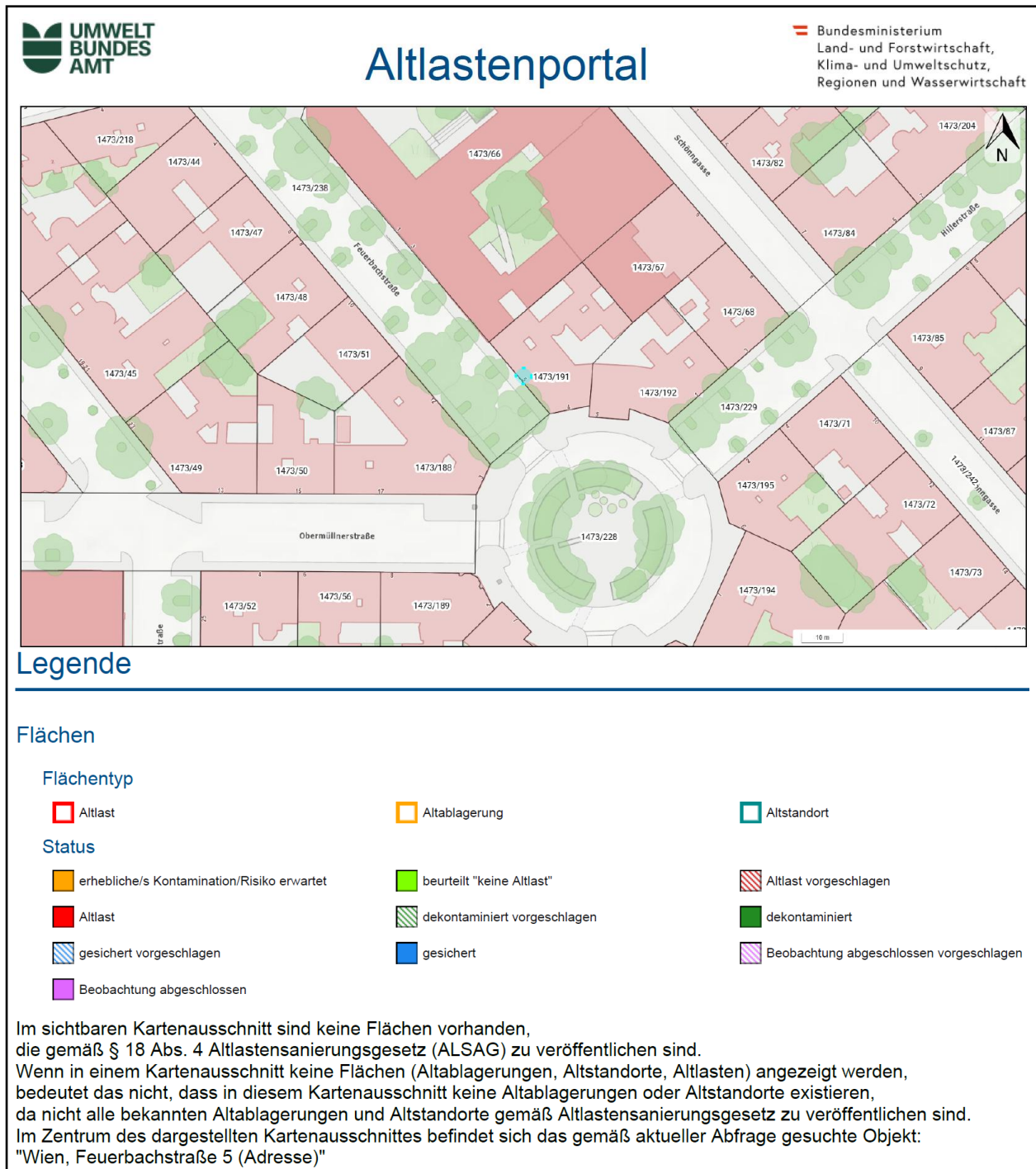
„Wohngebiet, Wohnzone, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, max. Gebäudehöhe 18,50 m, Gebäudetiefe 12m“.

Für den Hoftrakt, der sich hinter der Baufuchtlinie befindet, ist folgende Widmung ausgewiesen:

Wohngebiet-Geschäftsviertel, BK I, geschlossene BW, Geb.Höhe max. 5,5m, Bebaubarkeit bis 60%.

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.

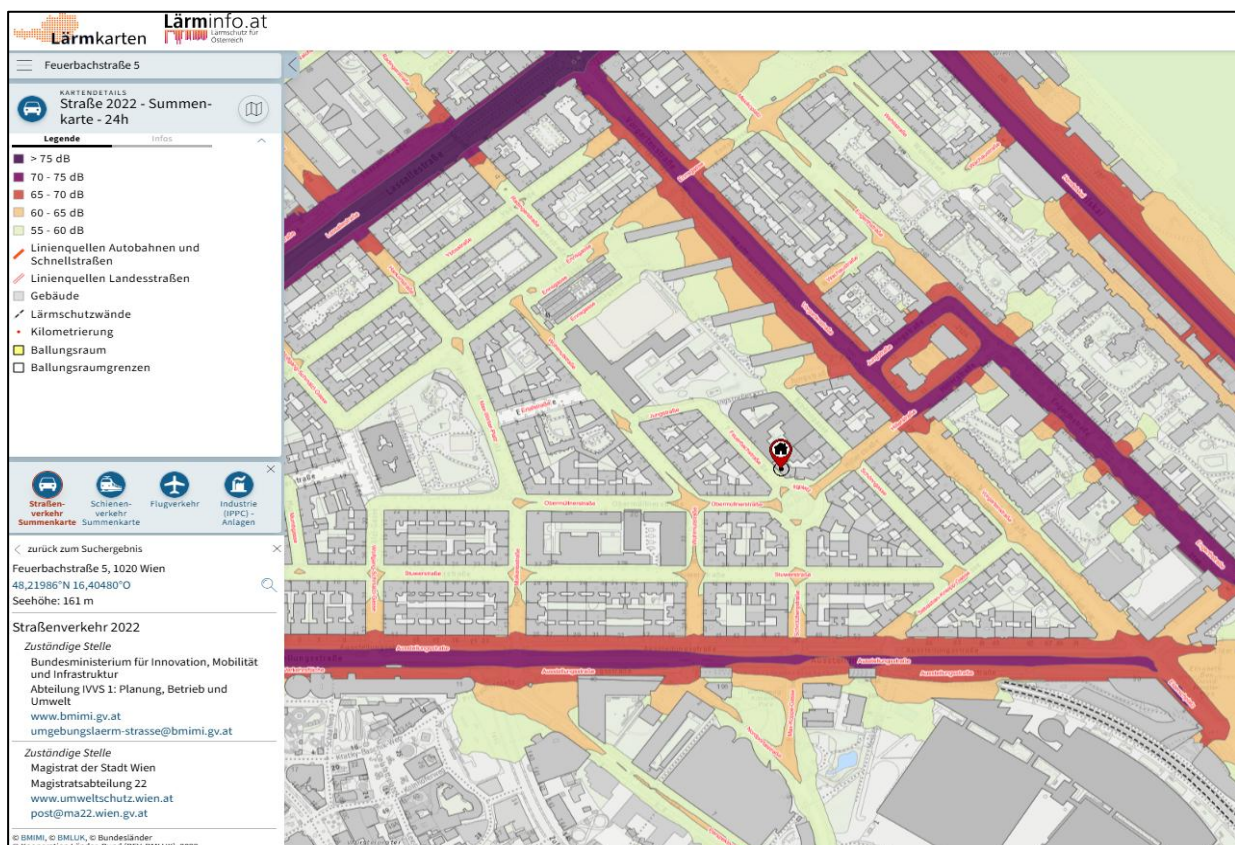
2.4. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten

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

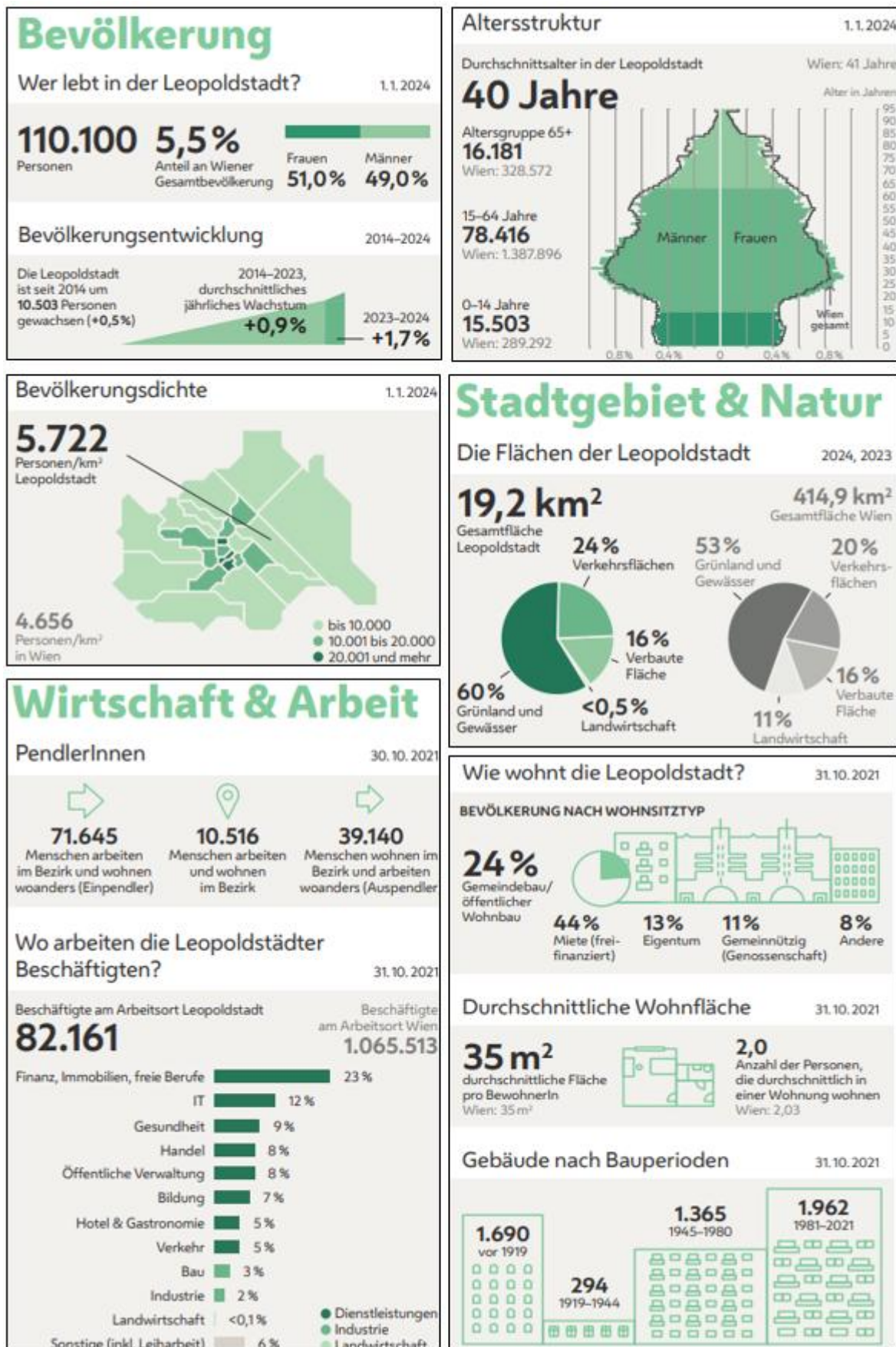


Quelle: <https://maps.laerinfo.at/> / Lärmzone 24h-Durchschnitt

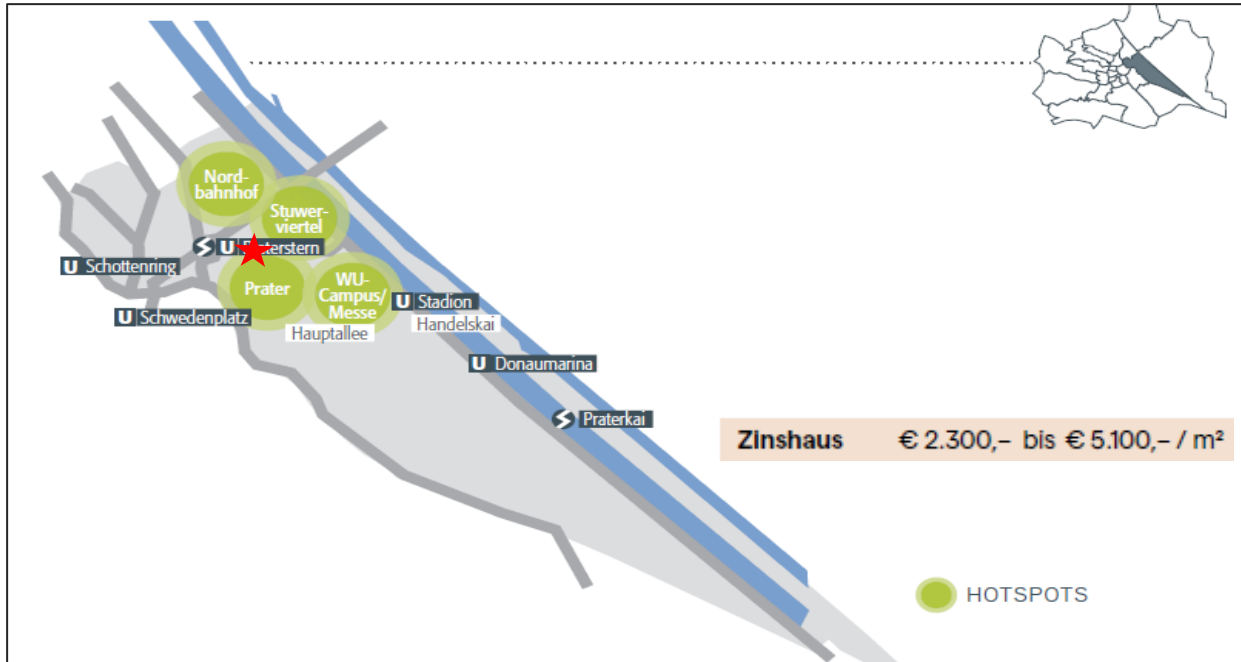
Für die Bewertung der gegensätzlichen Liegenschaft ist auf der Grundlage der Erhebungen und der Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme von keiner wertrelevanten Beeinträchtigung auszugehen.

2.5. Statistische Erhebungen zu Wirtschaftsfaktoren und Bevölkerung

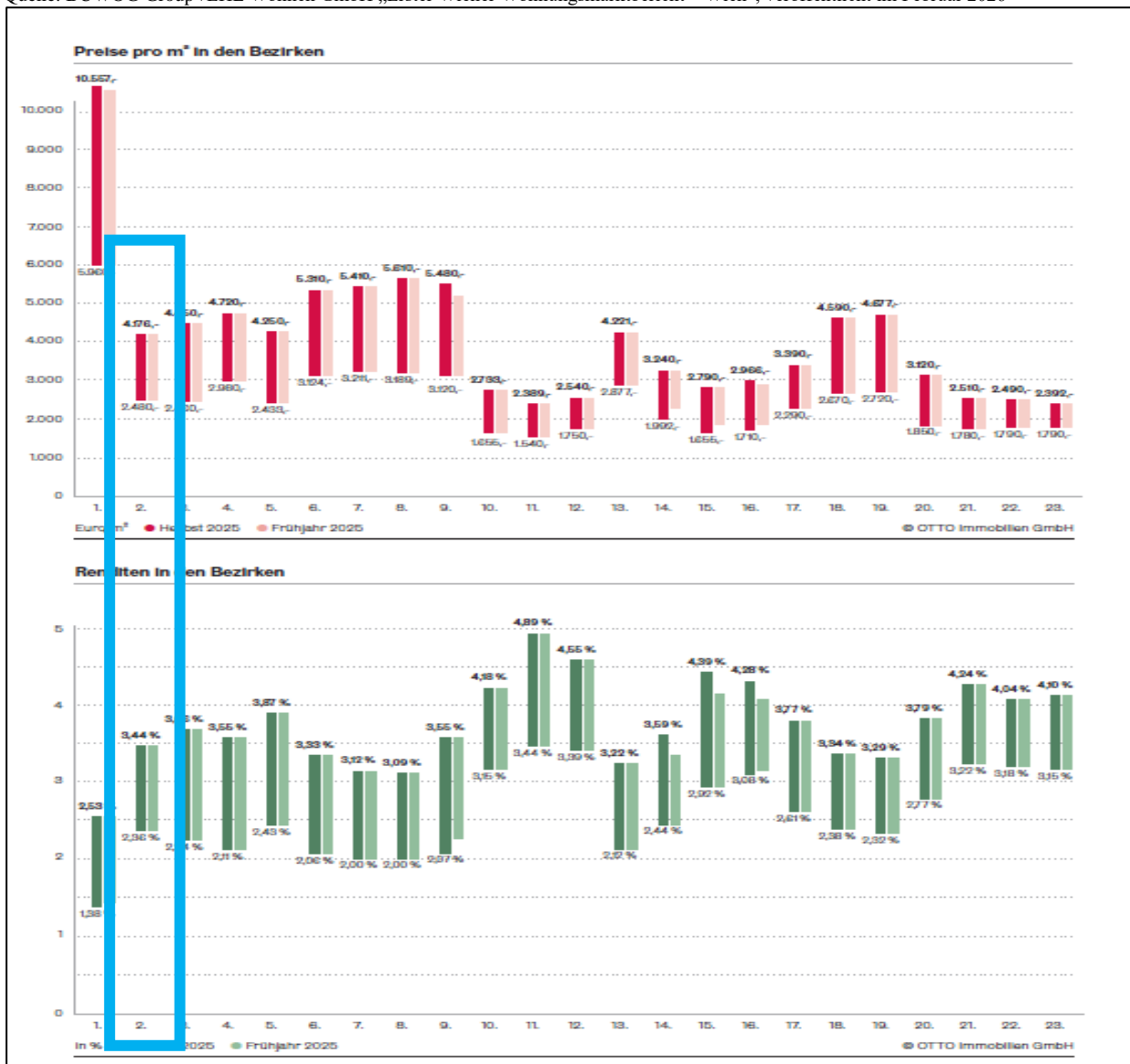
Quelle: Statistik Austria, Auszugs-Ausgabe / August 2024



2.6. Auszug Marktberichte



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



Otto Marktbericht Herbst 2025

2.7. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sowie der bestehenden Bebauung

Am 10.12.2025 um 9 Uhr fand die Befundaufnahme vor Ort statt, bei der die allgemeinen Teile der Liegenschaft und exemplarisch einige der vermieteten und der leerstehenden Objekte besichtigt werden konnten; das DG konnte nicht begangen werden.

Anmerkung: Im Rahmen der Befundaufnahme 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. 1473/191	Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist eben, hat eine unregelmäßig geschnittene Grundstücksform und verfügt über eine grundbücherlich ausgewiesene Grundstücksfläche von 644 m ² .	Befunderhebung
Gebäudeart/ Baujahr: Bautyp lt. KGK/	Mehrparteienwohnhaus bestehend aus 2 Trakten, einem Straßen- und einem Hoftrakt. <u>Bauperiode:</u> 1848-1918 <u>Errichtungsjahr:</u> 1907 <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>	Kulturgüter-kataster
Geschosse	Souterrain, EG, Mezzanin, 1-3. OG, Rohdachboden (DG-Ausbau nicht fertiggestellt)	Befundaufnahme/ Pläne MA37
Lift	Im Haus befindet sich kein Lift.	Befundaufnahme
Bestandsanalyse	Die Nutzfläche der im Gebäude befindlichen Bestandsobjekte beläuft sich lt. Zinsliste der Hausverwaltung auf gesamt 1.741,10 m ² (eine Vermessung wurde durch den SV nicht durchgeführt). Lt. Vorschreibungsliste befinden sich im Gebäude insges. 38 Bestandsobjekte, von denen 6 Wohnungen noch unbefristet vermietet sind; die übrigen Bestandsobjekte sind leerstehend. Der aktuell vereinnahmte, monatliche Nettoertrag liegt bei gesamt € 1.543,29 (entspricht € 6,57/m ² Bestandfläche).	Zinsliste der Hausverwaltung per 02/2026
Informationen zum Ausstattungs- und Erhaltungszustand d. Gesamtliegenschaft	Die gegenständliche Gebäudesubstanz weist vor dem Hintergrund des hohen Anteils offensichtlich schon seit längerer Zeit unbewohnter Wohn- und Geschäftseinheiten, sowie des auch im Ausbaustadium befindlichen Rohdachbodens insgesamt einen, unterdurchschnittlichen Ausstattungs- und erheblich sanierungsbedürftigen Erhaltungszustand auf. Im Zuge der Befundaufnahme wurden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft sowie in den leerstehenden Bestandsobjekten augenscheinliche Schäden festgestellt, die auch ohne einer weiterführenden	Befundaufnahme/

	<p>technischen Prüfung hinsichtlich Auswirkungen auf die Tragstruktur bzw. die bauphysikalische Gebäudesubstanz, neben den laufenden Instandhaltungsaufwendungen als zusätzlicher, kurzfristig erforderlicher Reparaturrückstau zu qualifizieren und im Rahmen der Bewertung mit einem entsprechend geschätzten Kostenansatz gesondert zu berücksichtigen sind.</p>	
Energieausweis	<p>Dem Sachverständigen liegt ein solcher Ausweis nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude einem, dem Gebäudealter durchschnittlich zumessbaren Energiewert, entspricht.</p>	
Baukonsens / DG-Ausbau/ Regelgeschosse	<p>Mit der vorliegenden Baueinreichung für den Dachgeschoßausbau liegen bewilligte Einreichpläne vor, die neben dem Dachgeschoß auch bauliche Umgestaltungen der Bestandobjekte in den Regelgeschossen umfassen. Aus diesen Planunterlagen ergeben sich Abweichungen der ausgewiesenen Nutzflächen gegenüber den in der vorgelegten Zinsliste angeführten Flächenangaben. Die baubehördliche Bewilligung für den Dachgeschoßausbau datiert aus dem Kalenderjahr 2018 (Einreichplan vom 16.04.2018, bewilligte Planänderung vom 20.02.2019). Eine bestätigte Baubeginnanzeige liegt mit Datum 31.03.2023 vor. Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Zuge des Dachgeschoßausbaus die Schaffung zusätzlicher Nutzflächen im Ausmaß von rund 413 m² vorgesehen. Darüber hinaus ist beabsichtigt, im Bereich der Regelgeschosse bestehende Wohneinheiten zusammenzulegen, wodurch sich Veränderungen der bisherigen Nutzflächenstruktur ergeben.</p> <p><u>Seitens des gefertigten Sachverständigen wird ausdrücklich festgehalten, dass die technische, konstruktive und baurechtliche Umsetzbarkeit des gegenständlichen Dachgeschoßausbauprojektes nicht Gegenstand dieses Gutachtens ist. Eine positive Realisierbarkeit wird daher weder geprüft noch vorausgesetzt und kann demgemäß auch nicht als gesicherte Grundlage der Verkehrswertermittlung unterstellt werden.</u></p>	MA37

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 teilweise noch durch Vermietung bewirtschaftet werden. Das Gebäude erfüllt durch diesen Bewirtschaftungsvorgang 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 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 der aktuellen Bestandgabe

1020 Wien, Feuerbachstr. 5						
Nutzungsart	Geschoss	Top-Nr.	Vermietungs-status	Nutzfläche	Hauptmietzins netto €/p.m.	HMZ/m²
GL	EG	Top 1	LEER	47,00 m ²	€ -	€ -
GL	EG	Top 2	LEER	56,50 m ²	€ -	€ -
GL	EG	Top 3	LEER	30,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	EG	Top 4	unbefristet	38,00 m ²	€ 376,64	€ 9,91
Wohnung	EG	Top 5	LEER	45,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	EG	Top 6	LEER	30,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	EG	Top 7	unbefristet	40,00 m ²	€ 225,89	€ 5,65
Wohnung	EG	Top 8	unbefristet	42,00 m ²	€ 205,40	€ 4,89
Wohnung	EG	Top 9-10	LEER	66,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	EG	Top 11	LEER	33,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	1. OG	Top 12	LEER	91,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	1. OG	Top 13	unbefristet	30,00 m ²	€ 169,19	€ 5,64
Wohnung	1. OG	Top 14	LEER	54,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	1. OG	Top 15	LEER	53,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	1. OG	Top 16	LEER	30,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	1. OG	Top 17	LEER	38,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	1. OG	Top 18	LEER	37,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	1. OG	Top 19	LEER	42,50 m ²	€ -	€ -
Wohnung	2. OG	Top 20	LEER	49,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	2. OG	Top 21-22	LEER	84,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	2. OG	Top 23	unbefristet	55,00 m ²	€ 352,86	€ 6,42
Wohnung	2. OG	Top 24	LEER	30,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	2. OG	Top 25	LEER	39,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	2. OG	Top 26	LEER	37,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	3. OG	Top 27	LEER	43,10 m ²	€ -	€ -
Wohnung	3. OG	Top 28	LEER	49,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	3. OG	Top 29-30	LEER	42,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	3. OG	Top 31	LEER	55,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	3. OG	Top 32	LEER	30,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	3. OG	Top 33	LEER	40,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	3. OG	Top 34	LEER	38,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	4. OG	Top 35-36	LEER	127,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	4. OG	Top 37	LEER	26,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	4. OG	Top 38	unbefristet	30,00 m ²	€ 213,31	€ 7,11
Wohnung	4. OG	Top 39	LEER	55,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	4. OG	Top 40	LEER	31,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	4. OG	Top 41	LEER	40,00 m ²	€ -	€ -
Wohnung	4. OG	Top 42	LEER	38,00 m ²	€ -	€ -
Σ				1 741,10 m²	€ 1 543,29	

Ausgangsbasis für die Ermittlung des Ertragswertes bilden die zum Bewertungsstichtag tatsächlich vereinnahmten Nettomietzinse der vermieteten Bestandsobjekte gemäß der vorgelegten aktuellen Zinsliste der Hausverwaltung.

Die Analyse der bestehenden Bestandverhältnisse ergibt, dass die vorgeschriebenen Nettomietzinse aus Sachverständigersicht – unter Berücksichtigung der örtlichen und zeitlichen Marktverhältnisse – grundsätzlich als marktkonform einzustufen sind. Teilweise liegen die Entgelte aufgrund langjährig bestehender Mietverhältnisse (sogenannte Altmietverhältnisse) unter dem derzeit erzielbaren Marktniveau. Im Hinblick darauf, dass im Falle einer zwangsweisen Verwertung gemäß den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen vom Fortbestand der aufrechten Mietverhältnisse auszugehen ist, ist für die Bewertung zum Stichtag ausschließlich der tatsächlich vorgeschriebene (allenfalls unter dem Marktniveau liegende) Nettomietzins als Rohertrag anzusetzen.

Für die zum Bewertungsstichtag leerstehenden Einheiten wird hingegen ein kalkulatorischer Mietertrag unter Ansatz eines nachhaltig erzielbaren marktüblichen Nettomietzinses in Höhe von € 8,00/m² herangezogen.

Darstellung der Bestandsanalyse:								
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	235,00 m²	6	13,50%	€ 1 543,29			€ 1 880,00	
a) Wohnungen	235,00 m ²	6	13,50%	€ 1 543,29	€ 6,57	€ 8,00	€ 1 880,00	
Anteil leer	1 506,10 m²	32	86,50%	€ 11 648,30			€ 12 048,80	
a) Wohnungen	1 372,60 m ²	29	78,84%	€ 10 980,80	€ 8,00	€ 8,00	€ 10 980,80	
b) Geschäftslokal	133,50 m ²	3	7,67%	€ 667,50	€ 5,00	€ 8,00	€ 1 068,00	
Gesamt	1 741,10 m²	38	100,00%	€ 13 191,59	€ 7,58	€ 8,00	€ 13 928,80	5,59%

3.3. Wahl des Liegenschaftszinssatzes

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktverhältnisse am Immobilienmarkt für Ertragsobjekte in gegenständlicher Lage wird ein Zinssatz von 2,50% angesetzt. Im Zinssatz ist die am Immobilienmarkt nachvollziehbare Investitionsbereitschaft in Sachwerte (Immobilien) berücksichtigt. Aus der Auswertung des Marktberichtes der Otto Immobiliengruppe konnte die aktuell für Herbst 2025 veröffentlichte Bandbreite zwischen Mindest- und Maximalrendite-erwartung (brutto 2,36 % - 3,44 %) erhoben werden.

Berechnung des Liegenschaftszinssatzes:		
Liegenschaftszinssatz	% Satz	
Bandbreite Kapitalisierung		
lt. Marktbericht Otto Immobiliengruppe	2,36%	3,44%
Mittelwert der Kapitalisierung	2,90%	
lt. Marktbericht Otto Immobiliengruppe (s.o.)		
Geschäftsnutzflächen-Anteil	7,67%	0,04%
Vermietungssteigerung % (Gesamt Betrachtung ausgehend vom Gesamtertrag)	5,59%	-0,16%
Anpassung auf Reinertragsanteil	-10,00%	-0,29%
Ausgangsbasis		2,49%
herangezogener Liegenschaftszinssatz , gerundet		2,50%

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 mit 0,25 % der mit netto € 3.000,00/m² Nutzfläche geschätzten Nettowiederherstellungskosten angenommen. Die laufende Instandhaltung entspricht rd. 8,25% des Rohertrages.

Für die Behebung des bestehenden Reparaturstaus der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der Sanierungserfordernisse der aktuell leerstehenden Bestandobjekte sind Sanierungskosten in der Höhe von gesamt € 2.200.000,00 berücksichtigt; diese Werte sind unter Berücksichtigung einer Vorsteuerabzugsberechtigung als Nettokosten zu verstehen.

3.6. Restnutzungsdauer für die Kapitalisierung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für den Ertragsanteil der baulichen Anlagen wird mit 65 Jahren angenommen, unter der Annahme der zukünftig laufend durchgeführten Instandhaltung. Daraus folgt zum Bewertungsstichtag ein Kapitalisierungsfaktor von 31,9646.

3.7. Bodenwert/ Bodenwertverzinsung

Im Ertragswertverfahren wird methodisch der Bodenwert gesondert berücksichtigt, um auf 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 zeitlich unbegrenzt zu nützen, somit ewig nutzbar, sodass sich der Verzinsungsbetrag als Jahreswert einer ewigen Rente berechnet. Er 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 68,93 %.

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)		€ 6 000,00
abzgl. durchschnittlicher Herstellungskosten lt. Sachverständigen-Tabelle (Heft 3/2025)		-€ 3 000,00
abzgl. Wagnis und Gewinnkalkulation	25,00%	-€ 750,00
bewertungsgegenständlicher Freigrundwert pro m²		€ 2 250,00
Basiswert für Bodenwertanteil pro m² (gerundet)		€ 2 250,00

3.8. Berechnung des Ertragswertes der Gesamtliegenschaft

Ertragswert-Berechnung:		
Summe mtl. Rohrertrag/netto , lt. HMZ-Liste 02/2026		€ 13 191,59
Jahresrohertrag		€ 158 299,08
abzgl. laufende Instandhaltung	1.741,10 m ² x 3.000,00 €/m ² x 0,25%	-€ 13 058,25
abzgl. Leerstehungsrisiko	2,00%	-€ 3 165,98
Jahresreinertrag		€ 142 074,85
abzgl. Verzinsung Bodenwert	-68,93%	-€ 97 936,88
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€ 44 137,97
Kapitalisierungs-Faktor	RND 65 Jahre / 2,50 %	31,9646
Ertragswert der baulichen Anlagen		€ 1 410 851,65
Bodenwert Bestandfläche	1.741,10 m ² x 2.250,00 €/m ²	€ 3 917 475,00
Bodenwert Potentialfläche DG-Ausbau	413,00 m ² x 2.250,00 €/m ²	€ 929 250,00
Ertragswert gesamt		€ 6 257 576,65
abzgl. Adaptierung Bestandobjekte und allg. Teile (geschätzt)		-€ 2 200 000,00
Ertragswert gesamt, inkl. dem Potential		€ 4 057 576,65
Marktanpassung	30,00%	€ 1 217 273,00
Verkehrswert gesamt		€ 5 274 849,65
Verkehrswert, gerundet		€ 5 275 000,00

3.9. Ergebniskontrolle Ertragswert zu den bestehenden Marktgegebenheiten

Dem Zinshaus-Marktbericht der Otto Immobilien Gruppe, Herbst 2025, ist zu entnehmen, dass sich das Preisniveau für Zinshausliegenschaften im 2. Wiener Gemeindebezirk aktuell in einer Bandbreite von rund € 2.480,00/m² bis € 4.176,00/m² bewegt. Die ausgewiesenen marktüblichen Rohertragsrenditen liegen dabei zwischen etwa 2,36 % und 3,44 %.

Der im gegenständlichen Gutachten ermittelte Ertragswert entspricht im Vergleich dazu einem konkreten Wertansatz von rund € 2.330,00/m² (gerundet) sowie einer Rohertragsrendite von rund 3,90 %. Der errechnete Wert liegt somit unterhalb der im o.g. Marktbericht ausgewiesenen Bandbreite, während die zugrunde gelegte Rendite über der im Marktbericht ausgewiesenen Renditebandbreite liegt. Im Wesentlichen beruhen diese Ergebnisse auf den objektspezifischen Rahmenbedingungen – insbesondere dem aktuell sanierungsbedürftigen Zustand der Gebäudeteile.

Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass der bestehende Leerstandsanteil auch ein strukturelles Entwicklungspotential eröffnet. Neben der klassischen ertragsorientierten Bewirtschaftung besteht die Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum mit anschließendem Einzelabverkauf der Einheiten. Diese alternative Verwertungsoption stellt aus marktwirtschaftlicher Sicht ein zusätzliches Wertsteigerungspotential dar.

Vor diesem Hintergrund erscheint aus Sachverständigersicht eine Anpassung in Form eines Zuschlages von 30 % auf den ermittelten Ertragswert als gerechtfertigt, im Ergebnis liegt der Verkehrswert bei rd. € 3.000,00/m² und repräsentiert bezogen auf den Rohertrag eine Rendite von rd. 3,00%.

Der Verkehrswert der Liegenschaft lautet, gerundet € 5.275.000,00



Wien, am 27.02.2026

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

4. Beilagen/ Unterlagendokumentation

4.1. Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldstadt
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 5373

Letzte TZ 5094/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1473/191	GST-Fläche	644	
	Bauf.(10)	512	
	Bauf.(20)	132	Feuerbachstraße 5 Ilgplatz 4

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

3 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

VIE Wohnimmobilien Feuerbachstraße 5 Entwicklung GmbH (FN 474329v)

ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090

g 4307/2017 IM RANG 3933/2017 Einantwortungsbeschluss 2016-11-17,

Kaufvertrag 2017-08-02 Eigentumsrecht vorgemerkt

h 6600/2017 Rechtfertigung

i gelöscht

***** C *****

1 a 55036/1895 Verpflichtung, daß die Höhe der Häuser höchstens
20 m betragen dürfe, gem Dekret 1894-07-21 als Reallast für
Stadt Wien

21 a 4307/2017 Pfandurkunde 2017-08-04

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 3.900.000,--

für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)

c 5094/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 23

22 a 879/2018 Pfandurkunde 2018-02-15

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 3.800.000,--

für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)

b gelöscht

23 a 5094/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 50.000,--

samt 5,375 % Z aus EUR 50.000,-- seit 2024-12-14, 4,80 % Z

aus EUR 50.000,-- seit 2024-12-14, Antragskosten EUR

1.601,72 für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)

(24 E 58/25s)

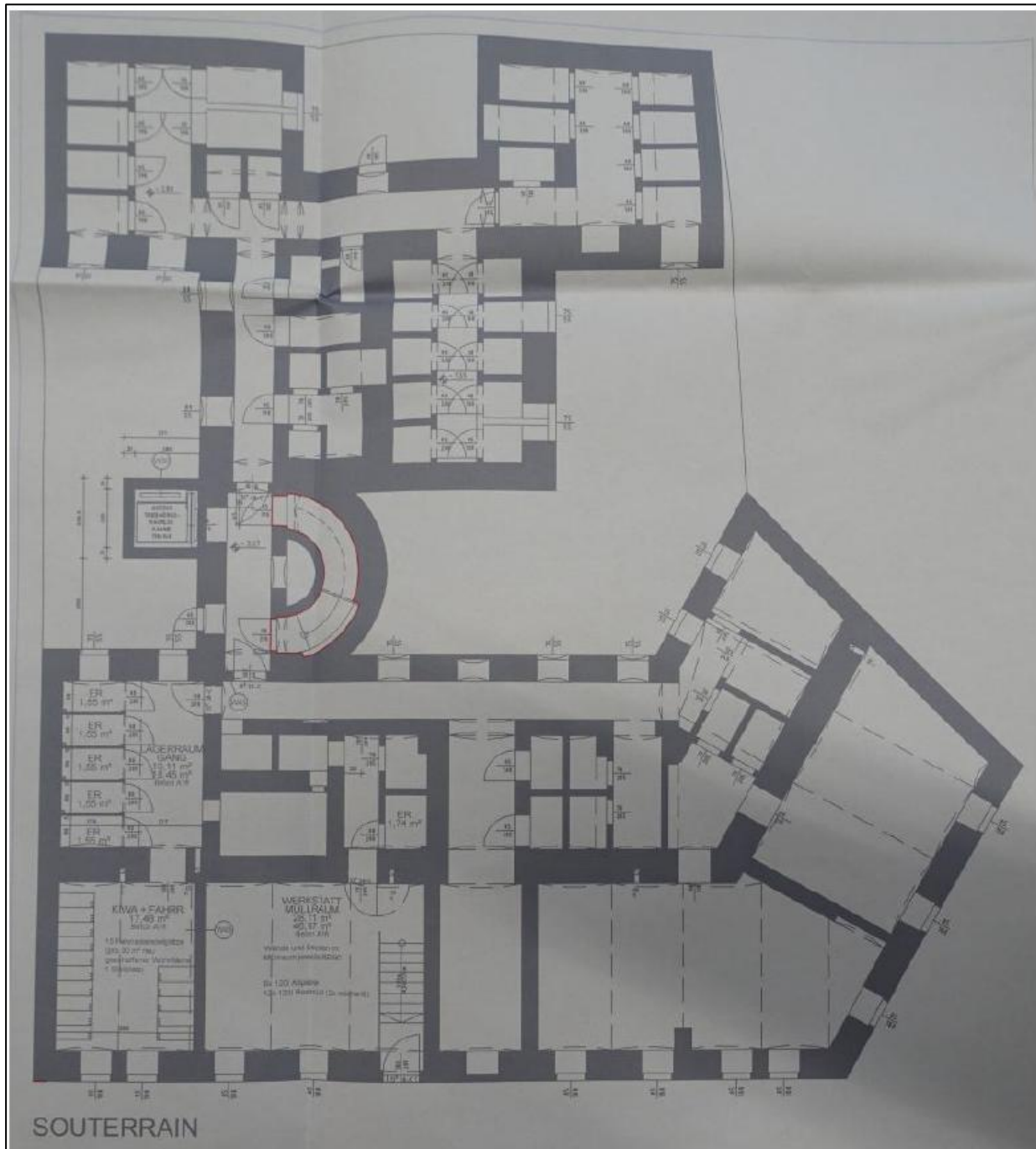
b 5094/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 21

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

4.2. Plandarstellung der Regelgeschosse (Plan DG-Zubau, siehe Pkt. 4.5)

Bauanzeige 27.06.2018





1.OG



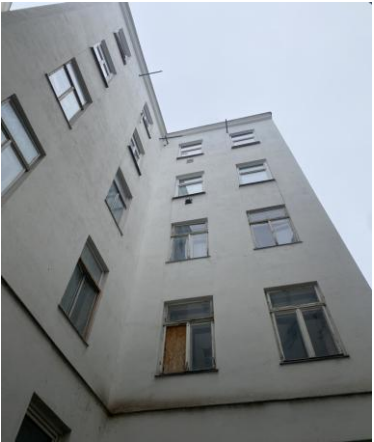
4.OG

4.3. Bilder

a) Außenansichten des Hauptgebäudes



b) Allg. Teile des Hauses: Innenhof-Garten

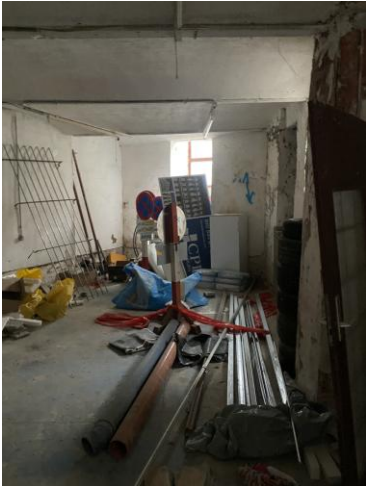


c) Allg. Teile des Hauses: Stiegenhaus





d) Allg. Teile des Hauses: Keller



e) Innenansicht einzelner Bestandobjekte, die bestandsfrei sind



f) Innenansicht einzelner Bestandobjekte, die vermietet sind

Top 4



Top 7



Top 8



Top 13



Top 23



Top 38



4.4. Mietverträge

4.1.1. Mietvertrag Top 4

MIETVERTRAG

ÜBER DIE VERMIETUNG EINER WOHNUNG IN HAUPTSTUETE ZUM ANGENES JEHEN MIETZINS GEMÄSS §16/1/2 MRG (PRIVATER WIEDERANFANG 1951)

Gebührenpflichtig! Die Kosten der Errichtung und Vorgebühnung dieses Mietvertrages trägt der Mieter.
Für Gebührenbemessungs - Zwecke wird festgestellt, daß der auf das Mietobjekt entfallende Gesamt-Mietzins einschließlich Aufzug und USt. pro Monat 357,-EUR beträgt / betragen wird.
GEBÜHR: 36 % hiervon = 128,52 EUR

Zwischen dem Hauseigentümer Ing. Helmut GRETZMACHER, 3701 Baumgarten 42, Tel./Fax 02955-70324 als Vermieter und Frau [REDACTED], geb. T. [REDACTED] F. [REDACTED]

als Mieter wird folgender Mietvertrag geschlossen:
icp mietena

§ 1 MIETGEGENSTAND

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause WIEN 2, FEUERBACHSTRASSE 5, Tür 4, bestehend aus einem Zimmer, einem Kabinett, Vorraum, Küche, Baderaum und WC-Raum. Sie ist weiters ausgestattet mit Warmwasserbereiter und mit Wasseranschlüssen in Küche, Bad/WC und mit automat. Beheizung aller Haupträume; diese Einrichtungen sind in funktionfähigem Zustand; auch sonst ist die Wohnung in gutem Zustand. Es gilt daher Kategorie A. Nutzfläche 38m².
2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes. Ein Kellerabteil ist nicht mitvermietet.
3. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß im Hause mangels Bedarf ein Trockenraum und wegen jahrzehntelanger Nichtbenutzung die Waschküche nicht zur Verfügung stehen, und verzichtet auf derartige Einrichtungen.
4. Der Mieter ist berechtigt, den geplanten Aufzug mitzubenzutzen, und verpflichtet, hierfür ab dem Monat der Inbetriebnahme des Aufzugs die auf ihn hierfür gemäß §24 MRG entfallenden Betriebskosten zu tragen.
5. Dem Mieter werden vom Vermieter hiermit auf Mietdauer sämtliche Schlüssel ausgehändigt: 1 für Haustor, 3 für Wohnung und 3 für 2-Wohnungstürschloß, 1 für Postfach, 0 für Kellerabteil.

§ 2 MIETZEIT

Das Mietverhältnis beginnt am 1. OKT. 2007 und ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats gerichtlich aufgekündigt werden.
(einwärts)

§ 3 MIETZINS

1. Der vereinbarte monatliche Mietzins besteht aus dem
 - a) Hauptmietzins in Höhe von 264,- EUR, in Worten: ZWEIHUNDERTSECHZIG Euro;
 - b) Anteil an den Betriebskosten (BK), der derzeit 2,20% von dzt. 600 EUR BK-Monatspauschale beträgt = 6,48 EUR
 - c) Entgelt für mietvermietete Einrichtungsgegenstände (§9) i.H.von EUR 0 - in a) enthalten; (+ Buchg.sp.0,36 EUR)
 - d) Umsatzsteuer (USt.) - Betrag von derzeit 10 %, d.s. derzeit 31,64 EUR.
2. Mietzins und Entgelt nach 1.a) und c) werden nach dem amtlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 oder einem entsprechenden Nachfolge-Index wertgesichert. Ausgangsbasis für die Wertesicherung ist die für den Monat Juli 2007 endgültig verlautbarte Indexzahl 107,3. Die Anpassung erfolgt jährlich, erstmals frühestens zum 1.1.2011 im Verhältnis der Indexzahl für August 2010 zur Ausgangsbasis, und sodann zu jedem Jahresersten im Verhältnis der Indexzahl für den davorliegenden August zur zuletzt angewandten Indexzahl.
3. Der Mietzins ist im Vorhinein am Monatsersten spesenfrei auf das Konto der Hausinhabung = Nr. 534 734 9000 bei Volksbank Krems-Zwettl BLZ 41210, lautend auf Ing. Helmut Gretzmacher, unter Angabe des Mietobjekts mit Türnummer einzuzahlen; bei Zahlungsverzug werden die entstehenden Kosten und 1% Verzugszinsen pro Monat plus gesetzl. USt. bezahlt.
4. Der Mieter entrichtet im Rahmen des Betriebskostenpauschales (1.b)) die anteiligen Beträge an der Prämie für die jeweilige Sturmschaden-, Glasbruch- und erweiterte Wasserschd.-Versicherung bzw. den tatsächlichen (niedrigeren) Glasbruchkosten.

§ 4 KAUTION

Der Mieter erlegt bei Mietvertragsabschluß eine Kaution von 1000 EUR (in Worten: Eintausend Euro). Die Kaution dient während der Mietzeit nicht der Deckung offener Mietzinse. Die Rückerstattung erfolgt wertgesichert (entsprechend §3/2) bei Beendigung und Schlüsselübergabe, wobei alle dem Vermieter entstehenden Reinigungs- und Wiederherstellungskosten sowie Räumungskosten und -spesen die Aufrechnung gegen die Kaution rechtfertigen.

§ 5 UNTERVERMIETUNG

Untervermietung oder sonstige Überlassung ist nicht gestattet. Für Ausnahmen ist in jedem Einzelfall unbedingt die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen, auch wenn eine gesetzliche Zulässigkeit durch ausreichendes Raumangebot bestehen sollte.

§ 6 ERHALTUNGSPFLICHT

1. Der Mieter bestätigt, das Mietobjekt aus eigener Anschauung zu kennen und in gutem, brauchbarem und ordnungsgemäßen Zustand übernommen zu haben. Er verpflichtet sich, das Mietobjekt unter einverständlichem Ausschluß des § 1096 ABGB auf eigene Kosten in diesem Zustand zu erhalten und allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Der Vermieter bzw. ein bevollmächtigter Vertreter ist berechtigt, in angemessenen Zeitabständen das Mietobjekt nach Vorankündigung zu besichtigen.

2. Der Mieter ist verpflichtet, ernste Schäden am Haus ohne Verzug dem Vermieter zu melden und zur Vornahme notwendiger oder zweckmäßiger Ausbesserungen und baulicher Veränderungen am Haus oder in den Mieträumen die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und die Ausführung der Arbeiten nicht zu behindern oder zu verzögern; andernfalls hat der Mieter den hierdurch entstehenden Schaden zu vertreten.

§ 7 BENÜTZUNG

1. Die Benützung der allgemeinen Teile des Hauses wie der gesamten Liegenschaft zum Lagern, Wäschetrocknen, Abstellen von Fahrrädern udgl. ist nicht gestattet; auch kurzfristige Ausnahmen sind nur möglich nach ausdrücklicher Einzelzustimmung durch den Vermieter, langfristige nur mit dessen schriftlicher Zustimmung.

2. Mieter und Vermieter verpflichten sich, Störungen oder Absperrungen der Wasser-, Gas-, Strom- u.a. Versorgungsleitungen und des Aufzuges durch sie oder Dritte hintanzuhalten. Der Vermieter verpflichtet sich, derartige Störungen unverzüglich zu beheben zu lassen; der Mieter verpflichtet sich, aus zeitweiligen Störungen dieser Anlagen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter nicht grob fahrlässig die Störung oder Behebungsverzögerung herbeigeführt hat.

3. Hunde und Kleintiere dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten werden.

§ 8 BAULICHE VERÄNDERUNGEN

1. Bauliche Veränderungen innerhalb des Mietobjekts oder an dessen Außenseite, das Verlegen von Gas-, Wasser-, Antennen-, Elektro- u.a. Leitungen, dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters und nur von einer Fachperson unter Einhaltung aller Vorschriften vorgenommen werden, ansonsten die Haftung hierfür bei dem Mieter verbleibt und auf Entfernung und Wiederherstellung gedungen werden kann.

2. Ein Anspruch auf Ablöse von Investitionen oder Ersatz von Instandsetzungs-Aufwendungen besteht nur, wenn der Mieter für die von ihm getätigten Investitionen vor deren Durchführung die Zustimmung des Vermieters eingeholt hat. Ansonsten hat der Vermieter das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurücklassung der Investitionen oder Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters.

§ 9 INVENTAR

Dem Mieter wird auf Mietdauer folgendes Wohnungszubehör, das er schonend und pfleglich zu behandeln hat, in gutem Zustand übergeben: ~~Spüle auf Konsolen, Gas-Herd - 4-flammig, Heizungs- Gas-Kombitherme und 5 Radiatoren~~ Elektroinstallation komplett mit Fassungen und Glühbirnen, WC mit Brille und Spülkasten, Waschbecken, ~~Badewanne~~ Waschmaschinenanschluß, Spiegel, Fliesen in WC, Bad und ~~Corridor~~ am Fußb. der Küche, ~~neue Dichtung der 3 Straßen-Kastenfenster~~, Echtparkettböden bzw. im ~~Vorr.~~ Schiffboden - neu geschliffen und ~~geölt~~ (besonders pfleglich zu behandeln). ~~lockiert.~~

* neue Miniküche mit 2 E-Platten + Küchenschrank! ~~§ 10 BEENDIGUNG~~

Bei Beendigung der Mietzeit ist das Mietobjekt in ordentlichem Zustand, besenrein und mit oa. Inventar in gebrauchsfähigem und sauberem Zustand persönlich an den Vermieter mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. Schäden am Mietobjekt und mitvermietetem Inventar, nicht jedoch die normale Abnutzung des Mietobjekts bei schonender und pfleglicher Behandlung, sind auf Kosten des Mieters zu beheben.

§ 11 SONSTIGE VEREINBARUNGEN

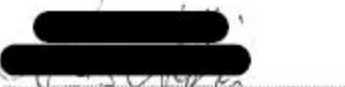
1. Der Mieter verpflichtet sich, die ausgehängte Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, selbst sowie durch ihre Mitbewohner, Besucher und Hilfskräfte einzuhalten.

2. Der monatliche Hauptmietzins ermäßigt sich bis zum Ende des Monats, in dem das Ausmalen des Stiegenhauses stattfindet, um 70 EUR (in Worten: Zehn Euro) plus anteilige USt.

3. Die Dichtung und Übergehen der 8 Fenster und das Schleifen und Ölen der Fußböden wird vom Mieter erbracht, wofür der Monat April '06 mietzinsfrei ist. Material und Maschinen hierzu vom Vermieter beigelegt, ~~die Hälfte E-wert der CAS Zähler!~~

Wien, am 10. 9. 2007


Vermieter


Mieter

§ 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Einzahlung und einer pflichtigen Vergütung dieses Mietvertrages trägt der Mieter/Vermieter.
Für Zweck der-Bemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtwert einschließlich
Grundsteuer, öffentlicher Abgaben usw. für das Jahr S 21.660,-- incl. USt 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 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

1. 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:

Spüle, Gasherd, Kofvektor, Warmwasser.....

2. Zur Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, das Bestandsobjekt besenrein und in ordnungsgemäÙem Zustand zu übergeben- persönlich u. an die Hausinhabung. Beschädigungen und Verunreinigungen sind auf Kosten des Mieters vor Übernahme der Wohnung zu beheben.

3. Der Mieter verpflichtet sich, der Errichtung einer Torsprechanlage zuzustimmen und die auf ihn entfallenen Bau- u. Betriebsk. anteilmäÙig zu tragen.

§ 13. Mietzinsvorauszahlung

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

06 11 2017

I. W. Das sind schon

Diese Vorauszahlung bezieht sich auf die Mietzinse vom Vertragsbeginn bis zum Monate. Sollte das Mietverhältnis aus welchem Grunde immer vor diesem Termin enden, hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung der nicht verbrauchten Mietzinsbeträge. 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 § 20

(.....) und § 21 A (.....)

... bestehende Hausordnung als einen Bestandteil des Mietvertrages...

Wien, den 20. 7. 1989
Unterschrift des Vermieters
Unterschrift des Mieters

Hausordnung

Die vertragsvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mieter und Vermieter...

- A. Die Rücksicht der Hausbewohner...
1. Vermeidung störender Geräusche...
2. Unterlassung des Ausschützens...
3. Beseitigung scharf- oder überwiegend...
4. Ausreichende Erziehung...
5. Abwendung und Minderung...
6. Brandstoffbehälter nicht innerhalb...
7. Entlofen der Genehmigung...
8. Zum Waschen ist die Waschküche...
9. Die Anbringung von Außenantenne...
10. Falls der Mieter vor Ablauf...
11. Die Erhaltung des Hauseigentums...

Das für den gesamten Hauskeller...
Die Unterlassung jeglicher...
Die genaue Beachtung...

- 1. sorgfältige Aufbewahrung...
2. das Anbringen von Schindeln...
3. das Ausreichende Heizen...
4. Etwa vorhandene Zentralschaltungsanlagen...

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen...
Etwa vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge...

- C. Im Interesse der allgemeinen...
1. Alle behördlichen Vorschriften...
2. Keller, Böden und ähnliche Räume...
3. Veränderungen an Feuerstätten...

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände...
Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag...

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in ständiger...
dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist...

06.11.2017

4.1.3. Mietvertrag Top 8

TOPNR. 1/8		
<h1>MIETVERTRAG</h1>		
über die Vermietung einer Wohnung in Hauptmiete zum angemessenen Mietzins gemäß § 16/1/2 MRG (Aufbau 1951)		
<p>Gebührenpflichtig! Die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Vertrages trägt der Mieter. Für Gebührenbemessungszwecke wird festgestellt, daß der auf das Mietobjekt entfallende komplette Gesamtmietzins inkl. USt pro Monat 335,00 EUR beträgt / betragen wird. Gebühr 36% davon = 120,60 EUR</p>		
Zwischen dem Hauselcentimer Ing. Helmut GRETZMACHER, 3701 Baumgarten 42, Tel./Fax 02955-70324 als Vermieter und Frau [REDACTED] derzeit wohnhaft in [REDACTED] als Mieterin wird folgender Mietvertrag geschlossen.		
<h3>§ 1 Mietgegenstand</h3>		
<p>1. Vermietet wird die Wohnung im Hause WIEN 2, FEUERBACHSTRASSE 5, Tür 8, bestehend aus zwei Zimmern, Baderaum mit Dusche und WC, Vorraum und Kochnische; die Wohnung verfügt über automatische Beheizung aller Räume und ist durch 1995 durchgeführte Neuprüfung in gutem Zustand. Es gilt Kategorie A. Die Nutzfläche beträgt 42 m².</p> <p>2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes. Ein Kellerabteil ist mitvermietet.</p> <p>3. Die Mieterin nimmt zur Kenntnis, daß im Hause mangels Bedarf ein Trockenraum und wegen jahrzehntelanger Nichtbenutzung die Waschküche nicht zur Verfügung stehen, und verzichtet auf derartige Einrichtungen.</p> <p>4. Der Mieterin werden vom Vermieter hiermit auf Mietdauer sämtliche Schlüssel ausgehändigt, d.s.: 2 für Haustür, 2 für Wohnung, 1 für Postfach.</p>		
<h3>§ 2 Mietzeit</h3>		
Das Mietverhältnis beginnt am 1. DEZ. 2002 und ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats gerichtlich aufgekündigt werden. (an/dies)		
<h3>§ 3 Mietzins</h3>		
<p>1. Der vereinbarte monatliche Mietzins besteht aus dem</p> <ul style="list-style-type: none">a) Hauptmietzins in Höhe von 242,- EUR, in Worten: Zweihundertzweiundvierzigkomma null Euro;b) Anteil an den Betriebskosten, welcher derzeit 2,45% von dzt. 2543,53 EUR BK-Monatspauschale beträgt =62,32+0,32 EUR;c) Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (§9) i.H.von 0,-, in Worten: Schilling NULL /00;d) Umsatzsteuer (USt.) - Betrag von dzt. 10 %, d.s. derzeit 28,36 EUR. <p>2. Mietzins und Entgelt nach 1.a), c) und d) werden nach dem amtlich verlaufbaren Verbraucherpreisindex 2000 oder einem entsprechenden Nachfolge-Index wertgesichert. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat August 2002 endgültig verlaufbare Indexzahl 104,8. Die Anpassung erfolgt jährlich, erstmals am 1.1.2004, im Verhältnis der Indexzahl für August 2003 zur Ausgangsbasis, und sodann frühestens zu jedem Jahresersten im Verhältnis der Indexzahl für den davorliegenden August zur zuletzt angewendeten Indexzahl.</p> <p>3. Der Mietzins ist im Vorhinein am Monatsersten spesenfrei auf das Konto der Hausinhabung = Nr. 534 734 9000 bei Volksbank Krems-Zwettl BLZ 41210, lautend auf Ing. Helmut Gretzmacher, unter Angabe des Mietobjekts mit Türnummer einzuzahlen; bei Zahlungsverzug werden die entstehenden Kosten und 1% Verzugszinsen pro Monat plus gesetzl. USt. bezahlt.</p> <p>4. Die Mieterin einrichtet im Rahmen des Betriebskostenpauschales (1b) die anteiligen Beträge an der Prämie für die jeweilige Sturmschaden-, Glasbruch- und erweiterte Leitungswasser-Versicherung.</p>		
<h3>§ 4 Mietzinsvorauszahlung: KEINE</h3>		
<h3>§ 5 Untervermietung</h3>		
Untervermietung oder sonstige Überlassung ist nicht gestattet. Für Ausnahmen ist in jedem Einzelfall unbedingt die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen, auch wenn eine gesetzliche Zulässigkeit durch ausreichendes Raumangebot bestehen sollte.		
<<<<<	>>>> Seite 2 >>>>	>>>>L.M.

§ 6 Erhaltungspflicht

1. Der Mieter bestätigt, das Mietobjekt aus eigener Anschauung zu kennen und in gutem, brauchbarem und ordnungsgemäßen Zustand übernommen zu haben. Er verpflichtet sich, das Mietobjekt unter einverständlichem Ausschluß des § 1096 ABGB auf eigene Kosten in diesem Zustand zu erhalten und allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Der Vermieter bzw. ein bevollmächtigter Vertreter ist berechtigt, in angemessenen Zeitabständen das Mietobjekt nach Vorankündigung zu besichtigen.
2. Der Mieter ist verpflichtet, ernste Schäden am Haus ohne Verzug dem Vermieter zu melden und zur Vornahme notwendiger oder zweckmäßiger Ausbesserungen und baulicher Veränderungen am Haus oder in den Mieträumen die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und die Ausführung der Arbeiten nicht zu behindern oder zu verzögern; andernfalls hat der Mieter den hierdurch entstehenden Schaden zu vertreten.

§ 7 Benützung

1. Die Benützung der allgemeinen Teile des Hauses wie der gesamten Liegenschaft zum Lagern, Wäschetrocknen, Abstellen von Fahrrädern udgl. ist nicht gestattet; auch kurzfristige Ausnahmen sind nur möglich nach ausdrücklicher Einzelzustimmung durch den Vermieter, langfristige nur mit dessen schriftlicher Zustimmung.
2. Mieter und Vermieter verpflichten sich, Störungen oder Absperrungen der Wasser-, Gas-, Strom- u.a. Versorgungsleitungen und des Liftes durch sie oder Dritte hintanzuhalten. Der Vermieter verpflichtet sich, derartige Störungen unverzüglich beheben zu lassen; der Mieter verpflichtet sich, aus zeitweiligen Störungen dieser Anlagen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter nicht grob fahrlässig die Störung oder Behebungsverzögerung herbeigeführt hat.
3. Hunde und Kleintiere dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten werden.

§ 8 Bauliche Veränderungen

1. Bauliche Veränderungen innerhalb des Mietobjekts oder an dessen Außenseite, das Verlegen von Gas-, Wasser-, Antennen-, Elektro- u.a. Leitungen, dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters und nur von einem Fachmann unter Einhaltung aller Vorschriften vorgenommen werden, ansonsten die Haftung hierfür beim Mieter verbleibt und auf Entfernung gedungen werden kann (s. § 11).
2. Ein Anspruch auf Ablöse von Investitionen oder Ersatz von Instandsetzungs-Aufwendungen besteht nur, wenn der Mieter für die von ihm getätigten Investitionen vor deren Durchführung die Zustimmung des Vermieters eingeholt hat. Ansonsten hat der Vermieter das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurücklassung der Investitionen oder Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters.

§ 9 Inventar

Dem Mieter wird auf Mietdauer folgendes Wohnungszubehör, das er schonend und pfleglich zu behandeln hat, in gutem Zustand übergeben: Spüle mit Unterschrank, Gas-Herd und Wandfliesen, 2 Gas-Heizgeräte, komplette Elektroinstallation mit Wohnungsverteiler und neu verdreht, samt Fassungen und Glühlampen; Dusche mit Glastüre, WC-Einrichtung, Waschbecken.

§ 10 Kaution

Der Mieter erlegt beim Einzug eine Kaution von 1.000 EUR (in Worten Eintausend Euro), deren Empfang gesondert bestätigt wird.


§ 11 Beendigung

Bei Beendigung der Mietzeit ist das Mietobjekt in ordentlichem Zustand, besenrein und mit o.a. Inventar in gebrauchsfähigem und sauberem Zustand zurückzugeben persönlich an den Vermieter zurückzugeben. Schäden sind auf Kosten des Mieters zu beheben. Eine Kaution wird dem Mieter danach verpfändet (entsprechend § 312) zurückerstattet, wobei Schäden am Mietobjekt und mitvermietetem Inventar, nicht jedoch die normale Abnutzung des Mietobjektes, sowie alle dem Vermieter entstehenden Räumungs- und Wiederherstellungskosten die Schmälerung (Einbehaltung) dieses Betrages durch den Vermieter rechtfertigen.

§ 12 Sonstige Vereinbarungen

1. Der Mieter verpflichtet sich, die ausgehängte **Hausordnung**, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, selbst sowie durch seine Mitbewohner, Besucher und Hilfskräfte einzuhalten.
2. Der monatliche Hauptmietzins ermäßigt sich bis einschließlich dem Monat des Beginns des geplanten Stiegenhaus-Ausmalens um 10 Euro (in Worten Zehn Euro) und deren anteilige USt.
3. Der monatliche Hauptmietzins ermäßigt sich für nachstehende vom Vermieter durchzuführende Arbeiten bis einschließlich dem Monat des Beginns der Renovierung der 2 straßenseitigen Kastenfenster mit Dichtungen um 4 (vier) EUR und des Tausches der 2 hofseitigen Kastenfenster auf Isolierglasfenster um 7 (sieben) EUR und deren anteilige USt.

Wien, am 22.11.2002



4.1.4. Mietvertrag Top 13

Gebühr selbst berechnet: € 80,85

Datum: 1-9-2016

Unterschrift

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen der Hausinhabung des Hauses Feuerbachstraße 5, 1020 Wien als Vermieter, vertreten durch:

Gemeinnützige Familienhäuser-, Bau- und Wohnungsgenossenschaft



reg.Gen.m.b.H.

1220 Wien, Adam-Betz-Gasse 25a

und als Mieter:

Herrn:

geb.:

Beruf:

derzeit wohnhaft:

§ 1 Mietgegenstand und Ausstattung

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung
Wien 2, Feuerbachstraße 5 Top 13

Bestehend aus einem Zimmer, Vorraum mit Küche und Baderaum mit WC. Sie ist weiters ausgestattet mit Gas-Kombitherme mit einem Kaminofen und E-Boiler mit Wasseranschlüssen in Küche und Bad/WC

Die Wohnung ist in brauchbarem Zustand, sie entspricht (§ 15 Abs 1 Mietrechtsgesetz – MRG) der **Ausstattungskategorie B**.

Die Nutzfläche beträgt **29,00 m²**

Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in ordnungsgemäßen Erhaltungszustand (§ 2 Abs 2 Richtwertgesetz)

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.
Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf einer schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Wird die Wohnung auch nur teilweise vertragswidrig verwendet, erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters für diesen Zeitraum um 25%.
3. Der Mieter kann folgende Gemeinschaftsanlagen mitbenützen:
4. Dem Mieter wurden bereits für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:
1 Stück Wohnungsschlüssel, 1 Stück Haustorschlüssel, 1 Stück Postfachschlüssel

§ 2 Vertragsdauer

1. Unbefristeter Mietvertrag:
Das Mietverhältnis beginnt am 01.09.2016 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.

Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter:

§ 3 Mietzins

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

Den Hauptmietzins in der Höhe von € 138,04

incl. mitvermieteter Einrichtung

Dem gesetzmäßigen Anteil an:
Betriebskosten und laufenden öffentlichen
Abgaben von derzeit € 65,54
Besonderen Aufwendungen

Sowie der Umsatzsteuer in der jeweiligen
gesetzlichen Höhe derzeit in der Höhe von € 20,42

Sowie einer Manipulationsgebühr in der Höhe von € 0,58

Somit derzeit gesamt € 224,58

2. Der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 2 MRG errechnet sich aus dem Richtwert incl. Zuschlägen und Abstrichen.
Beim 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, Wohnumgebung des Hauses) gute Infrastruktur, gute Verkehrsverbindungen, U-Bahnnähe.

Der Grundkostenanteil liegt daher aufgrund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem der Richtwerteermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil.

3. a.) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzins(es) (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §§5 und 6 RichtWG – vereinbart.
b.) Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 3.a) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem von Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seiner Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl November 2016.
In diesem Fall bleiben die Indexschwankungen 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 Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.
c.) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.
4. Der Anteil der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie der Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Punkt 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 1,72 % .Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschaden zu bzw. tritt den bestehenden Verträgen bei.

5. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweils gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.
6. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Punkt 1 bis 6 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges – vorbehaltlich gegenteiliger gesetzlicher Anordnung – dem Vermieter.
7. 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 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 durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat.

Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.
8. 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 von Vermieter anerkannt wurden.
9. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf dem Zahlschein gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zu Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
10. Mehrere Mieter haften für den Mietzins solidarisch.
11. Dieser Mietvertrag wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 Sonstige Recht und Pflichten der Vertragspartner

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte Gas und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit Instand zu halten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser/ Heizgeräten udgl.) 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 dem Vermieter 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 Öfen, Rauchabzüge und dergleichen.
3. Kommt der Mieter der Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher 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 hierzu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr in 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 Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn die Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zu Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zwecke der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas oder Stromzähler, Ver- und Entsorgungsleitungen 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 mittelbar oder unmittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung jener Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt wurden. Ebenso obliegen dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie die 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 Vertragsteile unzulässig.

§ 5 Verbot der Untervermietung

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist gestattet.

§ 6 Weitere Vereinbarungen

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Bezahlung der Miete mittels eines Abbuchungsauftrages für Lastschriften vorzunehmen.
2. Der Mieter verpflichtet sich den Mietgegenstand ausreichend zu versichern.
3. Der Mieter hat bereits vor Vertragsabschluss die Kautions in der Höhe von € 0,00 erlegt.
4. Der Mieter verpflichtet sich bei Vertragsabschluss die staatliche Vertragsgebühr in der Höhe von € 80,85 zu erlegen. Der Erhalt der Vertragsgebühr wird dem Mieter mit gesonderter Urkunde bestätigt.

§7 Formgebote

1. Solange dem Vermieter keine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjekts 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 zu Kenntnis, dass neben dem Vermieter und seinen 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 erwachsenen Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller in Rahmen des dadurch begründeten Mitverhältnisses 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	€	224,58
Jährlich	€	2.694,91

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

Wien, am 01.09.2016


.....
„GARTENHEIM“ reg.Gen.m.b.H.
Vermieterin



.....
Mieter

4.1.5. Mietvertrag Top 23

Gebühr selbst berechnet: € 162,16 Datum: 03.03.19 Unterschrift: [Redacted]
--

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen der Hausinhabung des Hauses Feuerbachstraße 5, 1020 Wien als Vermieter, vertreten durch:

Gemeinnützige Familienhäuser-, Bau- und Wohnungsgenossenschaft
gartenheim 
reg.Gen.m.b.H.
1220 Wien, Adam-Betz-Gasse 25a

und als Mieter:

Herrn: [Redacted]
geb.: [Redacted]
Beruf: [Redacted]
derzeit wohnhaft: [Redacted]

§ 1 Mietgegenstand und Ausstattung

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung
Wien 2, Feuerbachstraße 5 Top 23
Bestehend aus 3 Zimmern, Vorraum mit Küche und Bad und WC. *zzgl. Keller*
Die Wohnung ist in brauchbarem Zustand, sie entspricht (§ 15 Abs 1 Mietrechtsgesetz – MRG) der **Ausstattungs-kategorie A**.
Die Nutzfläche beträgt **55,00 m²**
Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in ordnungsgemäßen Erhaltungszustand (§ 2 Abs 2 Richtwertgesetz)

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.
Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf einer schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Wird die Wohnung auch nur teilweise vertragswidrig verwendet, erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters für diesen Zeitraum um 25%.

3. Der Mieter kann folgende Gemeinschaftsanlagen mitbenützen:

4. Dem Mieter wurden für die Mietzeit bereits folgende Schlüssel ausgehändigt:
2 Stück Wohnungsschlüssel, 2 Stück Haustorschlüssel, 2 Stück Postfachschlüssel

§ 2 Vertragsdauer

1. Unbefristeter Mietvertrag:
Das Mietverhältnis beginnt am 01. Februar 2017 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.

Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter:

§ 3 Mietzins

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

Den Hauptmietzins in der Höhe von	€	295,19
incl. mitvermieteter Einrichtung		
Dem gesetzmäßigen Anteil an: Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben von derzeit	€	113,72
Besonderen Aufwendungen		
Sowie der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe derzeit in der Höhe von	€	40,95
Sowie einer Manipulationsgebühr in der Höhe von	€	0,58
Somit derzeit gesamt	€	<u>450,44</u>

2. Der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 2 MRG errechnet sich aus dem Richtwert incl. Zuschlägen und Abstrichen.
Beim 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, Wohnumgebung des Hauses) gute Infrastruktur, gute Verkehrsverbindungen, U-Bahnnähe.

Der Grundkostenanteil liegt daher aufgrund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem der Richtwerteermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil.

3. a.) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §§5 und 6 RichtWG – vereinbart.
b.) Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 3.a) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem von Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seiner Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl März 2017.

In diesem Fall bleiben die Indexschwankungen 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 Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.

c.) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

4. Der Anteil der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie der Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Punkt 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 3,2 % .Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschaden zu bzw. tritt den bestehenden Verträgen bei.

5. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweils gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.
6. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Punkt 1 bis 6 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges – vorbehaltlich gegenteiliger gesetzlicher Anordnung – dem Vermieter.
7. 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 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 durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat.

Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.
8. 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 von Vermieter anerkannt wurden.
9. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf dem Zahlschein gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zu Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
10. Mehrere Mieter haften für den Mietzins solidarisch.
11. Dieser Mietvertrag wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 Sonstige Recht und Pflichten der Vertragspartner

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte Gas und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit Instand zu halten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser/ Heizgeräten udgl.) 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 dem Vermieter 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 Öfen, Rauchabzüge und dergleichen.
3. Kommt der Mieter der Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher 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 hierzu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr in 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 Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn die Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zu Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zwecke der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas oder Stromzähler, Ver- und Entsorgungsleitungen 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 mittelbar oder unmittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung jener Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt wurden. Ebenso obliegen dem Mieter die ehest möglichste Entfernung von Bauschutt etc. sowie die 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 Vertragsteile unzulässig.

§ 5 Verbot der Untervermietung

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

§ 6 Weitere Vereinbarungen

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Bezahlung der Miete mittels eines Abbuchungsauftrages für Lastschriften vorzunehmen.
2. Der Mieter verpflichtet sich den Mietgegenstand ausreichend zu versichern.
3. Die von Risto Cvetkoski hinterlegte Kautions für Top 23 gem. Mietvertrag vom 10.1.00 wird iHv 0 € für den Sohn, Drage Cvetkosti übernommen ohne dass es einer weiteren Einzahlung bedarf.
4. Der Mieter verpflichtet sich bei Vertragsabschluss die staatliche Vertragsgebühr in der Höhe von € 162,16 zu erlegen. Der Erhalt der Vertragsgebühr wird dem Mieter mit gesonderter Urkunde bestätigt.

§7 Formgebote

1. Solange dem Vermieter keine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjekts 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 zu Kenntnis, dass neben dem Vermieter und seinen 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 erwachsenen Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller in 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	€	450,44
Jährlich	€	5.405,27

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

Wien, am 09. Mai 2017


.....
„GARTENHEIM“reg. Gen.m.b.H.
Vermieterin


.....
Mieter

4.1.6. Mietvertrag Top 38

Gebühr selbst berechnet: € 96,48

Datum:

Unterschrift

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen der Hausinhabung des Hauses Feuerbachstraße 5, 1020 Wien als Vermieter, vertreten durch:

Gemeinnützige Familienhäuser-, Bau- und Wohnungsgenossenschaft

gartenheim 

reg. Gen.m.b.H.
1220 Wien, Adam-Betz-Gasse 25a

und als Mieter:

Herrn:

geb.:

Beruf:

derzeit wohnhaft:

§ 1 Mietgegenstand und Ausstattung

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung
Wien 2, Feuerbachstraße 5 Top 38

Bestehend aus 1 Zimmer, Vorraum mit Kochnische und Badegelegenheit, WC.

Die Wohnung ist in brauchbarem Zustand, sie entspricht (§ 15 Abs 1 Mietrechtsgesetz – MRG) der **Ausstattungskategorie B**.

Die Nutzfläche beträgt **30,00 m²**

Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in ordnungsgemäßen Erhaltungszustand (§ 2 Abs 2 Richtwertgesetz)

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.
Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf einer schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Wird die Wohnung auch nur teilweise vertragswidrig verwendet, erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters für diesen Zeitraum um 25%.
3. Der Mieter kann folgende Gemeinschaftsanlagen mitbenützen:
4. Dem Mieter werden für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:
2 Stück Wohnungsschlüssel, 1 Stück Haustorschlüssel, 1 Stück Postfachschlüssel

§ 2 Vertragsdauer

1. Unbefristeter Mietvertrag:
Das Mietverhältnis beginnt am 15. Oktober 2016 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.

Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter:

§ 3 Mietzins

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

Den Hauptmietzins in der Höhe von	€	178,45
incl. mitvermieteter Einrichtung		
Dem gesetzmäßigen Anteil an: Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben von derzeit		
Besonderen Aufwendungen	€	64,80
Sowie der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe derzeit in der Höhe von		
	€	24,36
Sowie einer Manipulationsgebühr in der Höhe von	€	0,58
Somit derzeit gesamt	€	<u>268,00</u>

2. Der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 2 MRG errechnet sich aus dem Richtwert incl. Zuschlägen und Abstrichen.
Beim 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, Wohnumgebung des Hauses) gute Infrastruktur, gute Verkehrsverbindungen, U-Bahnnähe.

Der Grundkostenanteil liegt daher aufgrund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem der Richtwerteermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil.

3. a.) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzins(es) (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §§5 und 6 RichtWG – vereinbart.
b.) Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 3.a) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem von Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seiner Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl September 2016.
In diesem Fall bleiben die Indexschwankungen 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 Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.
c.) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

4. Der Anteil der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie der Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Punkt 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 1,80% .Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschaden zu bzw. tritt den bestehenden Verträgen bei.

5. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweils gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.

6. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Punkt 1 bis 6 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges – vorbehaltlich gegenteiliger gesetzlicher Anordnung – dem Vermieter.

7. 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 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 durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat.

Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.

8. 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 von Vermieter anerkannt wurden.
9. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf dem Zahlschein gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zu Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
10. Mehrere Mieter haften für den Mietzins solidarisch.
11. Dieser Mietvertrag wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 Sonstige Recht und Pflichten der Vertragspartner

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte Gas und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit Instand zu halten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser/ Heizgeräten udgl.) 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 dem Vermieter 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 Öfen, Rauchabzüge und dergleichen.
3. Kommt der Mieter der Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher 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 hierzu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr in 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 Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn die Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zu Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zwecke der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas oder Stromzähler, Ver- und Entsorgungsleitungen 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 mittelbar oder unmittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung jener Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt wurden. Ebenso obliegen dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie die 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 Vertragsteile unzulässig.

§ 5 Verbot der Untervermietung

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

§ 6 Weitere Vereinbarungen

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Bezahlung der Miete mittels eines Abbuchungsauftrages für Lastschriften vorzunehmen.
2. Der Mieter verpflichtet sich den Mietgegenstand ausreichend zu versichern.
3. Die vom Mieter hinterlegte Kautions für Top 37 gem. Mietvertrag vom 08.04.2013 wird für die neue Wohnung (Top 38) in Höhe von 700,00 € übernommen ohne dass es einer weiteren Einzahlung bedarf.
4. Der Mieter verpflichtet sich bei Vertragsabschluss die staatliche Vertragsgebühr in der Höhe von € 96,48 zu erlegen. Der Erhalt der Vertragsgebühr wird dem Mieter mit gesonderter Urkunde bestätigt.

§7 Formgebote

1. Solange dem Vermieter keine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjekts 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 zu Kenntnis, dass neben dem Vermieter und seinen 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 erwachsenen Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller in Rahmen des dadurch begründeten Mitverhältnisses 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	€	268,00
Jährlich	€	3.216,00

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

Wien, am 14. November 2016


.....
„GARTENHEIM“ reg. Gen.m.b.H.
Vermieterin


.....
Mieter

4.2. Zinsliste 02/2026

RIMMO Prime Immobilienverwaltung GmbH hausverwaltung@prime-immobilien.at 1200 Wien, Handelskai 94-96		Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail: Firmenbuch: FN36233i				
Vorschreibungsliste für den Monat 2/2026						
Objekt: HI Feuerbachstraße 5, 1020 Wien		UID-Nr.: ATU72451526				
Obj.-Nr.: 5027	Mandant: Mietobjekte					
BE-Nr. 1 LEER						
Top-Nr. 1						
Nutzungsart:	Geschäftslokal	Geschoß:	EG			
Adresse:	1020 Wien, Feuerbachstraße 5	Stiege/Tür-Nr.:	/1			
Nutzfläche:	47,00 m²					
Kunden-Nr.:	05027 0001 001	Art:	Mieter(in)			
Vertragsbeginn:	01.01.2024	Befristung:	-			
Verrechnung ab:	01.01.2024	Kündigungsverzicht bis:	-			
Zahlungsart:	Zahlschein					
EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag	
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung						
10000	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten	47,00 m²	0	125,49	
Summe					(Netto: 125,49)	125,49
BE-Nr. 2 LEER						
Top-Nr. 2						
Nutzungsart:	Geschäftslokal	Geschoß:	EG			
Adresse:	1020 Wien, Feuerbachstraße 5	Stiege/Tür-Nr.:	/2			
Nutzfläche:	56,50 m²					
Kunden-Nr.:	05027 0002 001	Art:	Mieter(in)			
Vertragsbeginn:	01.01.2024	Befristung:	-	Beendigung zum: -		
Verrechnung ab:	01.01.2024	Kündigungsverzicht bis:	-			
Zahlungsart:	Zahlschein					
EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag	
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung						
10000	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten	56,50 m²	0	150,86	
Summe					(Netto: 150,86)	150,86
BE-Nr. 3 LEER						
Top-Nr. 3						
Nutzungsart:	Geschäftslokal	Geschoß:	EG			
Adresse:	1020 Wien, Feuerbachstraße 5	Stiege/Tür-Nr.:	/3			
Nutzfläche:	30,00 m²					
Kunden-Nr.:	05027 0003 001	Art:	Mieter(in)			
Vertragsbeginn:	01.01.2024	Befristung:	-	Beendigung zum: -		
Verrechnung ab:	01.01.2024	Kündigungsverzicht bis:	-			
Zahlungsart:	Zahlschein					
EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag	
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung						
10000	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten	30,00 m²	0	80,10	
Summe					(Netto: 80,10)	80,10

Vorschreibungsliste für den Monat 2/2026

Objekt: **HI Feuerbachstraße 5, 1020 Wien**

Obj.-Nr.: 5027

Mandant: Mietobjekte

UID-Nr.: ATU72451526

BE-Nr. 28 LEER
Top-Nr. 31

Nutzungsart: Wohnung Geschloß: 3. OG
 Adresse: 1020 Wien, Feuerbachstraße 5 Stiege/Tür-Nr.: /31
 Nutzfläche: 55,00 m²

Kunden-Nr.: 05027 0028 001 Art: Mieter(in)
 Vertragsbeginn: 01.01.2024 Befristung: - Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.01.2024 Kündigungsverzicht bis: -

Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung						
10000	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten	55,00	m ²	0	146,85
Summe					(Netto: 146,85)	146,85

BE-Nr. 29 LEER
Top-Nr. 32

Nutzungsart: Wohnung Geschloß: 3. OG
 Adresse: 1020 Wien, Feuerbachstraße 5 Stiege/Tür-Nr.: /32
 Nutzfläche: 30,00 m²

Kunden-Nr.: 05027 0029 001 Art: Mieter(in)
 Vertragsbeginn: 01.01.2024 Befristung: - Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.01.2024 Kündigungsverzicht bis: -

Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung						
10000	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten	30,00	m ²	0	80,10
Summe					(Netto: 80,10)	80,10

BE-Nr. 30 LEER
Top-Nr. 33

Nutzungsart: Wohnung Geschloß: 3. OG
 Adresse: 1020 Wien, Feuerbachstraße 5 Stiege/Tür-Nr.: /33
 Nutzfläche: 40,00 m²

Kunden-Nr.: 05027 0030 001 Art: Mieter(in)
 Vertragsbeginn: 01.01.2024 Befristung: - Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.01.2024 Kündigungsverzicht bis: -

Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung						
10000	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten	40,00	m ²	0	106,80
Summe					(Netto: 106,80)	106,80

Vorschreibungsliste für den Monat 2/2026

Objekt: **HI Feuerbachstraße 5, 1020 Wien**

Obj.-Nr.: 5027

Mandant: Mietobjekte

UID-Nr.: ATU72451526

BE-Nr. 37 LEER
Top-Nr. 41

Nutzungsart: Wohnung Geschloß: 4. OG
 Adresse: 1020 Wien, Feuerbachstraße 5 Stiege/Tür-Nr.: /41
 Nutzfläche: 40,00 m²

Kunden-Nr.: 05027 0037 001 Art: Mieter(in)
 Vertragsbeginn: 01.01.2024 Befristung: - Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.01.2024 Kündigungsverzicht bis: -

Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung						
10000	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten	40,00	m²	0	106,80
Summe					(Netto: 106,80)	106,80

BE-Nr. 38 LEER
Top-Nr. 42

Nutzungsart: Wohnung Geschloß: 4. OG
 Adresse: 1020 Wien, Feuerbachstraße 5 Stiege/Tür-Nr.: /42
 Nutzfläche: 38,00 m²

Kunden-Nr.: 05027 0038 001 Art: Mieter(in)
 Vertragsbeginn: 01.01.2024 Befristung: - Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.01.2024 Kündigungsverzicht bis: -

Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung						
10000	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten	38,00	m²	0	101,46
Summe					(Netto: 101,46)	101,46

4.5. DG-Zubau

4.2.1. Bauanzeige vom 31.03.2023

03/08/23 BAUEIN MÜLLER 0650 940 7794 [PI 2] S


3-TO-LL-LL-LL-LL

1. Bauführer/in		Firma Rohacek & Häusler GmbH & Co KG	
Kontaktperson: BM Rudolf Hais			
Anschrift: Feuerbachstraße 4/2, 1020 Wien			
Telefon: 0676/844676758		E-Mail: hais@rohacek-haeusler.at	
2. Bauvorhaben		Adresse: Feuerbachstraße 5	
Geschäftszahl der MA 37: 392265-2018-1			
Name Bauwerberin: VIE Wohnimmobilien Feuerbachstraße 5 Entwicklung GmbH			
<input checked="" type="checkbox"/> mit Bescheid <input type="checkbox"/> § 70 BO <input type="checkbox"/> § 71 BO <input type="checkbox"/> § 61 BO		<input type="checkbox"/> ohne Bescheid <input type="checkbox"/> § 70a BO <input type="checkbox"/> § 70b BO <input type="checkbox"/> § 62 BO (Bauanzeige) <input type="checkbox"/> § 8 Kleingartengesetz <input type="checkbox"/> Abbruch außerhalb von Schutzzonen	

Magistratsabteilung 37
 Dresden Straße 82
 Straße/ Gasse / Platz: ONI.
 1200 Wien
 Postleitzahl


Eingangsvermerk: 5373/II
 Magistratsabteilung 37
 Gebietsgruppe Ost
 Eing.: 31. März 2023
 MA 37/ B1-W.O.
 Zahl 392265-2018-42

<input checked="" type="checkbox"/> 3. Baubeginnsanzeige	BAUFIS	Zahl 392265-2018-42
Hiermit wird der Baubeginn für das oben angeführte Bauvorhaben angezeigt.		
Datum des Baubeginns: 31.03.2023		

<input checked="" type="checkbox"/> 4. Benennung des Baurechtliche/r Geschäftsführer/in - gemäß § 124 Abs. 1a BO		
4.1 Baurechtliche/r Geschäftsführer/in	Name: Baumeister DI Alexander Harwarth	Geburtsdatum:
Telefon: 0676/6844676751	E-Mail: harwarth@rohacek-haeusler.at	
4.2 Wohnort (Hauptwohnsitz)	Adresse: Feuerbachstraße 4, 1020 Wien	
4.3 Berechtigung	Berechtigung zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung (z.B. Baumeister/in)	
Berechtigung: Baumeister		
4.4 Zustimmungserklärung der/s baurechtlichen Geschäftsführer/in/s	Ich stimme der Bestellung zur/m baurechtlichen Geschäftsführer/in für das oben angeführte Bauvorhaben zu.	
Datum: 31.03.2023	Unterschrift: 	
4.5 Anordnungsbefugnis durch die Bauführerin	Die Bauführerin hat der/m baurechtlichen Geschäftsführer/in zur Wahrnehmung ihrer/seiner Aufgaben gemäß § 124 Abs. 1a und § 135 Abs. 6 BO eine entsprechende Anordnungsbefugnis erteilt.	
Datum: 31.03.2023	Firmenmäßige Zeichnung des/r Bauführer/in: 	

BAUMEISTER
ROHACEK & HÄUSLER
 Ein Unternehmen der M&EA Unternehmensgruppe
 Feuerbachstraße 4/2, 1020 Wien
 0676/844676758
 office@rohacek-haeusler.at

4.2.2. Baubeginn – Anzeige – Eingangsbestätigung vom 31.03.2023



Seite 1/2

5373/II

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe Ost

Eing.: 31. März 2023

MA 37/ B1-w.u.
Zahl... 392265-2018-42

Baubeginn - Anzeige

Eingangsbestätigung

Eingangsnummer	2023-3103115547309
Datum, Uhrzeit	31.03.2023 um 11:55:47

Ihre Angaben

Empfangsstelle	Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Gebietsgruppe Ost Dresdner Straße 82 1200 Wien
----------------	---

BauführerIn

Familiename oder Firmenwortlaut	Rohacek & Häusler GmbH & Co KG
---------------------------------	--------------------------------

Adresse der Bauführerin/des Bauführers

Straße	Feuerbachstraße
Hausnummer von	4 Tür: 2
Postleitzahl	1020 Ort: Wien
Staat	Österreich

Kontakt (mindestens eine Angabe)

Telefon 1	+43 172 85 227
E-Mail	hais@rohacek-haeusler.at

Adresse des Bauvorhabens

Straße	Feuerbachstraße
Hausnummer von	5
Postleitzahl	1020 Wien

Angaben zum Bauvorhaben

Baueinreichung	mit Baubewilligungsbescheid gemäß § 70 Bauordnung
Geschäftszahl der MA 37	392265-2018-1
Name der Bauwerberin/des Bauwerbers	VIE Wohnimmobilien Feuerbachstraße 5 Entwicklung GmbH

Einlagezahl	5373
Katastralgemeinde	Leopoldstadt
Grundstücksnummer	1473/191
Baubeginn	31.03.2023

Beilagen

Bitte beachten Sie, dass nur eine Datei **pro Eingabefeld** übermittelt werden kann. Möchten Sie mehrere Dateien übermitteln (z.B. Vorder- und Rückseite eines Dokuments), fassen Sie diese bitte vorher als ZIP-Datei zusammen.
[Dokumentformate für die elektronische Kommunikation mit der Stadt Wien](#)

Ist die/der BauführerIn eine juristische Person oder eine sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, muss vor Beginn der Bauführung der Behörde eine natürliche Person als baurechtliche/n GeschäftsführerIn genannt werden. Wenn keine baurechtliche Geschäftsführerin oder kein baurechtlicher Geschäftsführer genannt wird, gilt die Unterfertigung der Baupläne und Baubeschreibungen durch die Bauführerin/den Bauführer als nicht erfolgt (§ 124 Abs. 1a Bauordnung für Wien).

Benennung baurechtliche Geschäftsführerin/baurechtlicher Geschäftsführer: [33 KB PDF](#)

Sie können das unterschriebene und eingescannte PDF elektronisch übermitteln.

Benennung der baurechtlichen Geschäftsführerin/des baurechtlichen Geschäftsführer	Baubeginn.zip

Mitteilungen

Datenschutz

Informationen zum Datenschutz und zu Ihren Rechten als betroffene Person, wie z. B. Auskunft, Richtigstellung oder Löschung, finden Sie unter: [Datenschutzrechtliche Informationen](#).

4.2.3. Baubewilligung vom 20.02.2019

2. Bezirk, Feuerbachstraße ONr. 5
Gst.Nr. 1473/191 in
EZ 5373 der Kat. Gem. Leopoldstadt

MA37
BAUPOLIZEI
STADTVERNEUERUNG
SICHER BAUEN

StoDt:Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe OST
Stadterneuerung II
Dresdner Straße 82, 1. Stock
A – 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37430
Telefax: (+43 1) 4000-99-37430
E-Mail: ggp.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
www.baun.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37/392265-2018-1	Ing. ^m Szabo	01/4000-37434	Wien, 20. Februar 2019

Dachgeschoßzubau
Aufzugszubau
Bauliche Herstellung von Gauben, Balkonen und Terrassen
Bauliche Änderungen

Baubewilligung

B E S C H E I D

Baubewilligung
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1 sowie Abs. 5 BO, und in Anwendung des Wiener Garagensgesetzes 2008 (WGarG 2008) und auf Grund der mit Bescheid vom 30. Jänner 2019, GZ: BV 2 – 62500/2019 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 und § 81 Abs. 6 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:


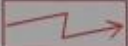

Straßenseitig soll ein zweigeschossiger und über dem Hoftrakt ein eingeschossiger Dachgeschoßzubau errichtet werden. Es sollen 6 (sechs) Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von insgesamt ca. 413 m² errichtet werden. Straßenseitig und hofseitig sowie am Hoftrakt sollen Gauben hergestellt werden. Am Hoftrakt sollen in allen Geschoßen Balkone hergestellt werden. Die zur Errichtung gelangenden Dächer sollen teilweise als Dachterrassen ausgebildet werden. Die erforderlichen Einlagerungsräume sollen im Keller geschaffen werden. Im Keller soll außerdem ein Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie ein Müllraum hergestellt werden.

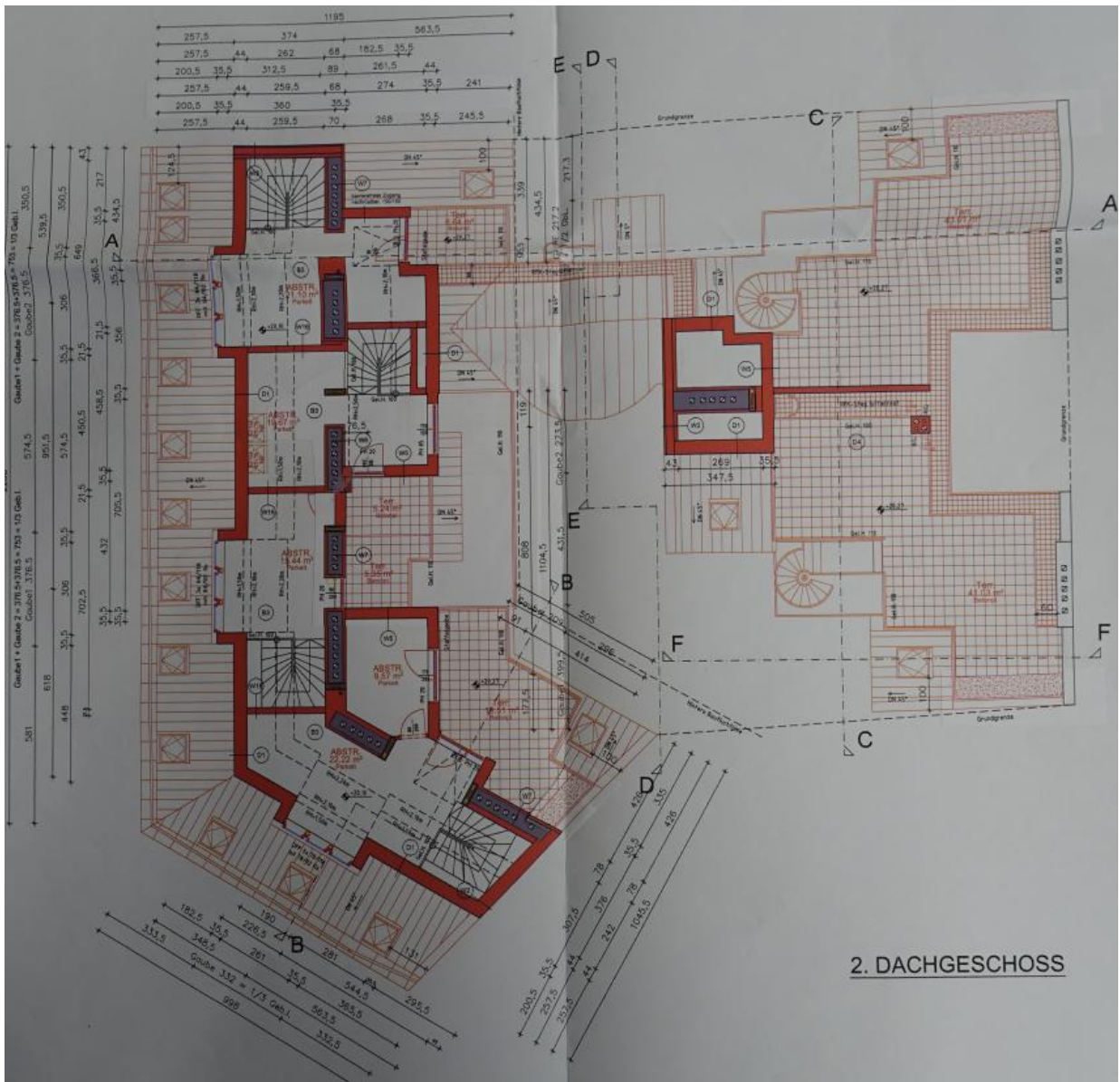
Der Aufzugsschacht soll im rechten Hof an das Treppenhaus angebaut werden, er soll vom Keller bis in das 1. Dachgeschoß führen.

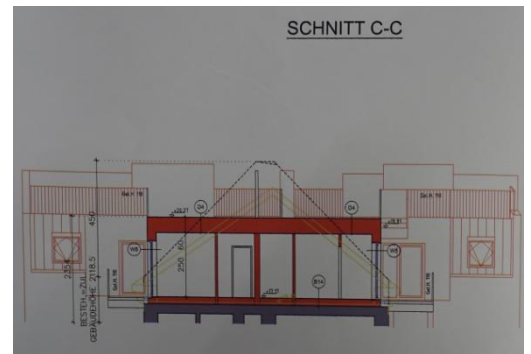
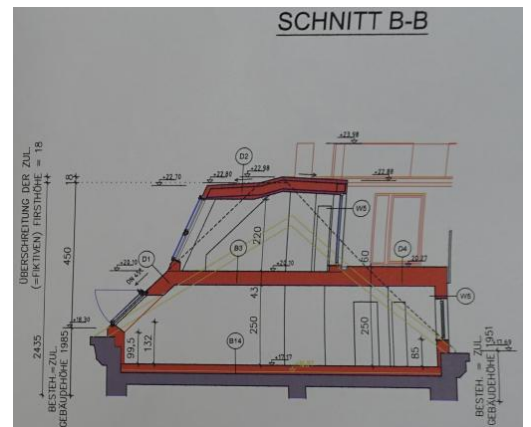
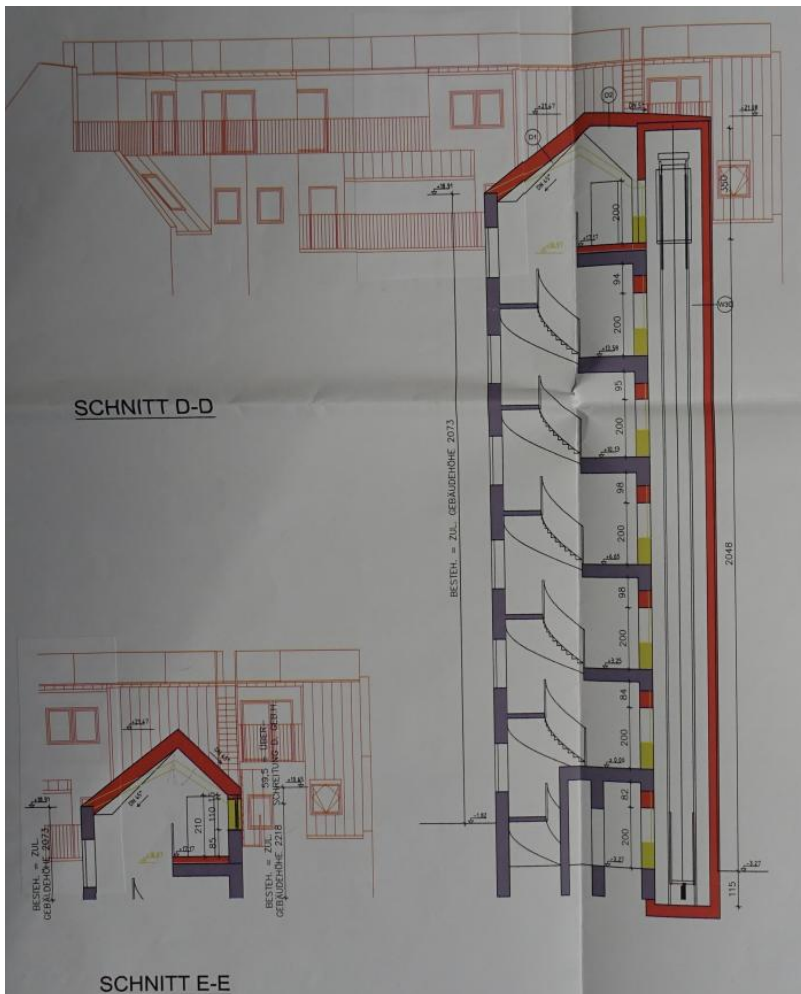
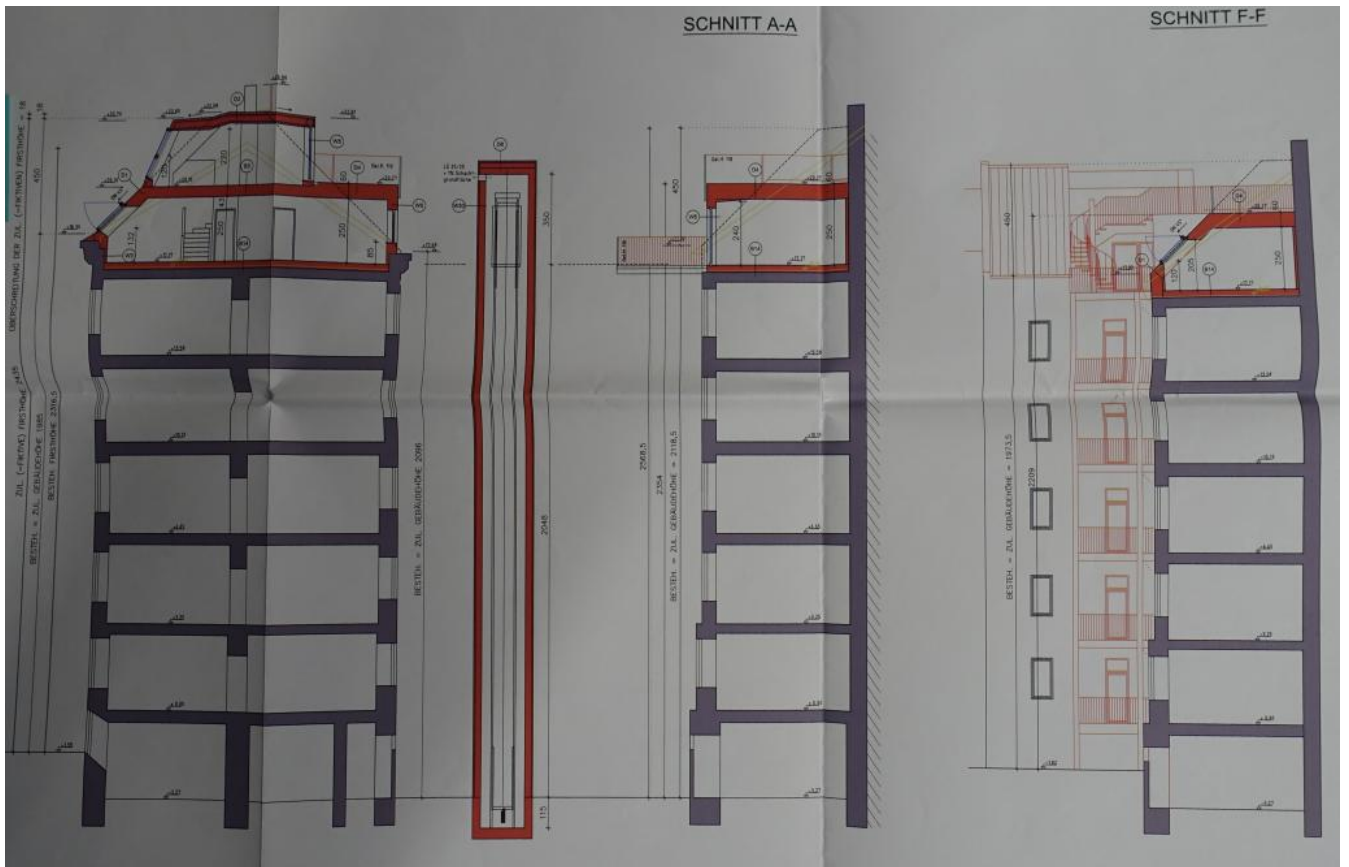
Das Treppenhaus soll mit einer Druckbelüftungsanlage ausgestattet werden. Zur Überwindung des ersten Treppenaufganges soll ein Treppenschrägaufzug hergestellt werden.

Verkehrsanbindung: Linie U6, Station Dresdner Straße / Schnellbahn, Station Traisengasse / Linie 2, Station Traisengasse
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, UID-Nr. ATU 36801500

4.2.4. Einreichplan vom 01.03.2018 (siehe Überwacher bei der MA 37)

Legende Druckbelüftung		
	Feuerwehrscharter	 Differenzdruckfühler
	Schlüsselscharter	 Rauchmelder
	Schaltschrank	
Eingangsdatum:		Parie
Grundstücksnummer:	1473/191	CS15
Einlagezahl:	5373	
Katastralgemeinde:	01657	
Projekt:	Stiegenhausdruckbelüftung WHA Feuerbachstraße 5, 1020 Wien	
Planart:	Einreichplan	
Planinhalt:	DBA Schema	Planverfasser: AIRTEC Lüftungstechnik GmbH 1120 Wien, Franz Egermaier Weg 17 Tel.: 01/804 05 71 Fax: 01/802 06 81 office@air-tec.at http://www.air-tec.at
Grundeigentümer:	Bauherr:	Stempelmarke:
VIE Wohnimmobilien Feuerbachstraße 5 Entwicklung GmbH Hahngasse 3 1090 Wien	VIE Wohnimmobilien Feuerbachstraße 5 Entwicklung GmbH Hahngasse 3 1090 Wien	
Herstellfirma/Planverfasser:	Baufirma: Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Gepl.-Gruppe Ost, Stadterneuerung 2 Zi.: MA 37/392265-2018-1 Hierauf bezieht sich der Bescheid Für den Abteilungsleiter Dipl.-Ing. Brückner Oberstadtbaurätin Wien, 20.02.2019	
AIRTEC - Lüftungstechnik GmbH Lüftung - Kälte - Klima Franz-Egermaier-Weg 17 1120 Wien Tel. 01/804 05 71 Fax 01/802 06 81 E-Mail: office@air-tec.at		
Datum:	Maßstab:	Plannummer:
01.03.2018	Gez: NS Gepr: NS	-
		Index:
		-





NEUGESCHAFFENE WNFL DG		
DG	TOP 43	78,03 m ²
	TOP 44	68,20 m ²
	TOP 45	66,30 m ²
	TOP 46	98,54 m ²
	TOP 47	46,34 m ²
	TOP 48	55,68 m ²
WNFL DG		413,09 m ²

4.6. Schreiben der MA37 bzgl. Zustand der zu bew. Liegenschaft



**Stadt
Wien**

Baupolizei

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

Betreff:
2., Feuerbachstraße 5
2., Ilgplatz 4

Gst.Nr. 1473/191 in
EZ 5373, Kat.Gem. Leopoldstadt

Gebietsgruppe Ost - Bauinspektion
Dresdner Straße 82, 2. Stock
1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37350
Fax: (+43 1) 4000-99-37350
ggo.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/904107-2025-1	Handler	4000/37375	Wien, 10.10.2025

VORHALT, Baugebrechen / vorschriftswidriger Zustand

Bei der Erhebung am 04.07.2025 wurde festgestellt:

- im Innenhof ist der Abfluss für das Regenwasser verlegt,
- in den Gängen bzw. im Stiegenhaus ist stellenweise der Verputz schadhafte,
- das Regenwasser wird von der Dachrinne über einen Wasserspeier freifallende in den Innenhof abgeleitet,
- das Bodenpflaster in den Gängen ist stellenweise locker bzw. nicht Trittsicher,
- der Wandhandlauf im Stiegenhaus ist stellenweise locker.

Bei der Erhebung am 15.09.2025 wurde bewilligungspflichtige bauliche Änderungen festgestellt:

- die Türnummern bzw. Top. Nr. im Plan und die im Gebäude stimmen nicht überein.
- im EG wurden die Türen vom Gang in die Gang-WCs vermauert,
- zur Wohnung Top 9 wurde die Wohnungseingangstüre versetzt bzw. ein Fenster zum Gang hergestellt,
- die Wohnung Top 7 und Top 8 wurden zusammengelegt bzw. wurde ein Teil vom Gang in die Wohnung miteinbezogen,
- zur Wohnung Top 15 wurde die Wohnungseingangstüre versetzt bzw. ein Fenster zum Gang hergestellt, und das Gang-WC wurde in die Wohnung miteinbezogen,
- zur Wohnung Top 21 wurde das Gang-WC in die Wohnung miteinbezogen,
- im 1. Stock wurden die Türen von einem Gang-WC vermauert,
- zur Wohnung Top 27 wurde ein Fenster zum Gang hergestellt, und das Gang-WC in die Wohnung miteinbezogen,
- ein WC im Gang wurde zur Wohnung Top 25 hergestellt,
- zur Wohnung Top 33 wurde ein Fenster zum Gang hergestellt, und das Gang-WC in die Wohnung miteinbezogen,
- zur Wohnung Top 28 wurde ein Teil des Ganges in die Wohnung miteinbezogen,

- eine Gaube wurde an der Dachfläche zum Ilgplatz hergestellt.

Die angeführten Schäden stellen eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes des Hauses dar und sind ihrer Natur nach geeignet, das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, sodass sie als Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 und 4 BO angesehen werden müssen.

Gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO ist daher der Eigentümer der Baulichkeit zur Durchführung der vorgeschriebenen Maßnahmen verpflichtet.

Gemäß § 129 Abs. 10 BO sind die ohne Baubewilligung durchgeführten baulichen Abänderungen zu beseitigen, da eine Baubewilligung bislang nicht erwirkt worden ist bzw. eine Bauanzeige nicht eingebracht wurde.

Gemäß § 109 BO müssen Bauwerke so geplant und ausgeführt sein, dass bei ihrer Nutzung Unfälle vermieden werden, durch die das Leben oder die Gesundheit von Personen gefährdet werden, wie z.B. Rutsch-, Stolper-, Absturz- oder Aufprallunfälle. Dabei ist entsprechend dem Verwendungszweck besonders auch auf Kinder, ältere Personen und Personen mit Behinderungen Rücksicht zu nehmen.

Gemäß § 99 Abs. 2 BO sind die Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Abwässern sowie zur Sammlung und Versickerung oder Nutzung von Niederschlagswässern so auszuführen, dass dies auf hygienisch einwandfreie, gesundheitlich unbedenkliche und belästigungsfreie Art erfolgt.

Sie können binnen 4 Wochen nach Zustellung zu diesem Vorhalt schriftlich Stellung nehmen.

Sollte im weiteren Verfahren keine neuen Tatsachen hervorkommen, wird ein Bauauftrag gemäß § 129 BO zur Instandsetzung des Baugebrechens bzw. zur Herstellung des konsensgemäßen Zustandes erlassen werden.

Sie können in die Unterlagen Einsicht nehmen:

Ort der Einsichtnahme: In diesem Amt, 2. Stock, Zimmer Nr. 203a

„Falls es erforderlich ist, können Sie nach telefonischer Kontaktaufnahme, in die Unterlagen Einsicht nehmen.“

Rechtsgrundlage: §45 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991

Ergeht an:

Grund(mit)eigentümerIn, (Mit-)EigentümerIn der Baulichkeit EZ 5373 Kat.Gem. Leopoldstadt	VIE Wohnimmobilien Feuerbachstraße 5 Entwicklung GmbH
Hausverwaltung	team19 Immobilien GmbH

Der Sachbearbeiter:
Handler