

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

**Bezirksgericht Floridsdorf**

Gerichtsgasse 6

1210 Wien

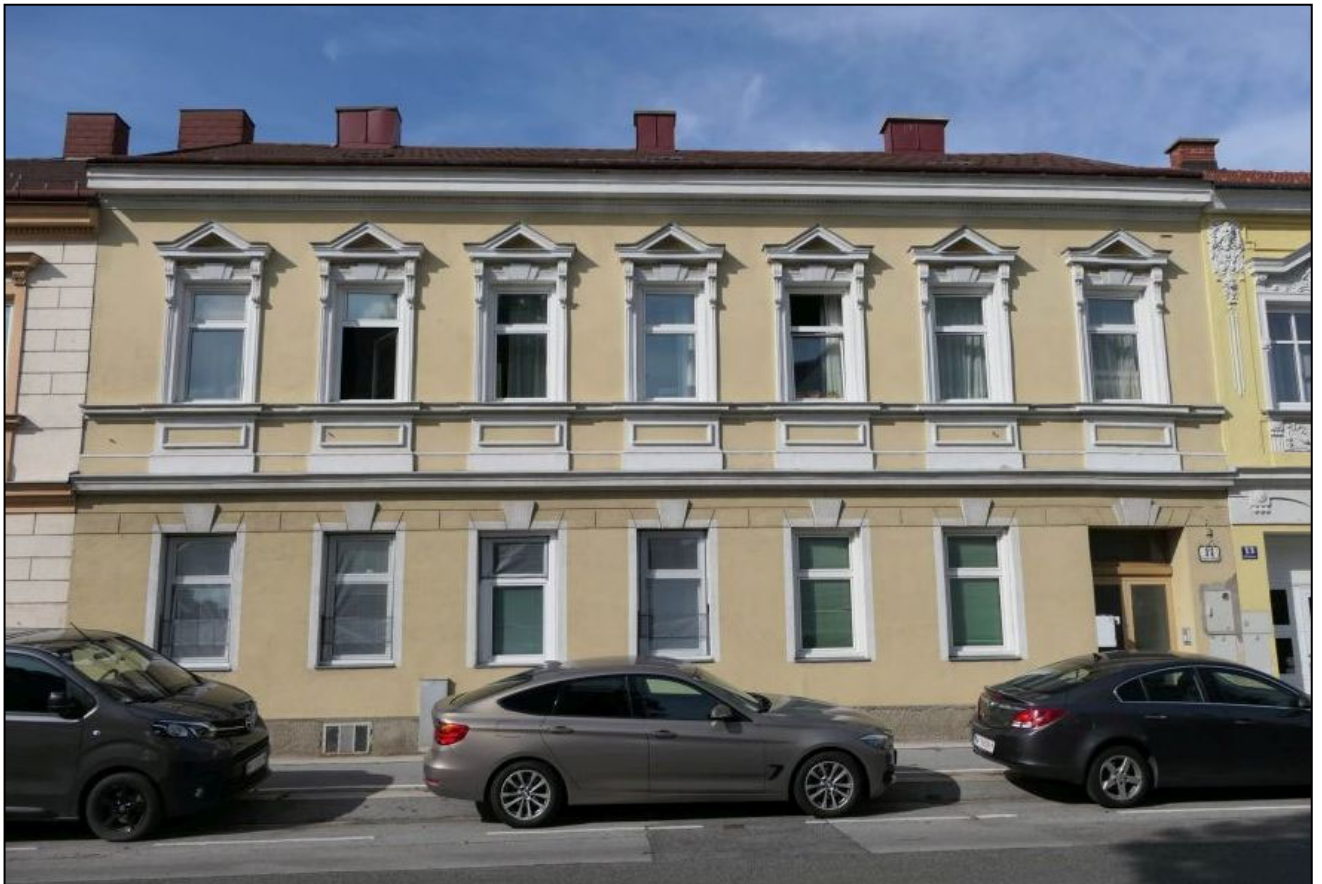
Wien, 19.11.2024

GZ 89 E 10/24i

24117-1210

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

### MIETZINSHAUS



Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft

**Grundbuch:** 01609 Jedlesee  
**Einlagezahl:** 343  
**Bezirksgericht:** Floridsdorf  
**Adresse:** 1210 Wien  
Schulzgasse 11

# INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben  
Befund  
Beschreibung der Liegenschaft  
Gutachten und Bewertung  
Sachwert  
Ertragswert  
Rechte und Lasten  
Verkehrswert

## Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug  
Beilage 2 Planbeilagen  
Beilage 3 Fotodokumentation  
Beilage 4 Mietverträge

## **Literatur:**

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz ( LBG )
- + ÖNorm B 1800
- + ÖNorm B 1802
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010  
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002  
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog  
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006

## ALLGEMEINE ANGABEN

**Liegenschaft** **MIETZINSHAU S**  
**Grundbuch 01609 Jedlesee** **EZ 343**  
1210 Wien, Schulzgasse 11

**Auftraggeber** **Bezirksgericht Floridsdorf**  
1210 Wien, Gerichtsgasse 6  
in der **Exekutionssache**  
**GZ 89 E 10/24i** des Bezirksgerichtes Floridsdorf  
betreffend **Zwangsversteigerung**  
der oben angeführten Liegenschaft

**Auftrag und Zweck  
der Bewertung** Feststellung des **Verkehrswertes**  
der Liegenschaft  
Grundbuch 01609 Jedlesee **EZ 343**  
1210 Wien, Schulzgasse 11  
Bewertung erfolgt **ohne Inventar**

**Bewertungsstichtag** 11.09.2024

**Befundaufnahme /  
Besichtigungstag** 11.09.2024

### **Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:**

Grundbuchsauszug vom: 04.09.2024

Besichtigung vom: 11.09.2024

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 04.09.2024  
Erhebung MA 37/21. Bezirk am 10.09.2024  
Abfrage HV CCI Immobilientreuhand GmbH am 14.09.2024  
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 06.11.2024  
Abfrage Umweltbundesamt - Verdachtsflächenkataster am 06.11.2024  
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Plan zur Erbauung eines ein Stock hohen Wohnhauses aus 1902  
Dokument aus 1908  
Plan über die Herstellung eines Ziegen- und Hühnerstalles aus 1921  
Plan über die Herstellung eines Schupfens aus 1925  
Bescheid Bauherstellung Schupfen, M.B.A. XXI/1247/1925 vom 10.12.1925  
Bescheid Benützungsbewilligung gemauerter Stall und Schupfen im Hof  
St.B.A.XXI - B 88/33 vom 03.04.1933  
Verhandlungsschrift Mauerdurchbruch vom 29.04.1941  
Bescheid Auftrag Feuermauerdurchbrüche vom 27.05.1941  
Genehmigtes Bauansuchen Fenstertausch Top 4 (gassenseitig) vom 12.07.1983  
Genehmigtes Bauansuchen Fenstertausch Top 7 (gassenseitig) vom 27.07.1983  
Genehmigtes Bauansuchen Fenstertausch Top 1 (gassenseitig) vom 24.08.1983  
Genehmigtes Bauansuchen Fenstertausch Top 5 (gassenseitig) vom 24.08.1983  
Genehmigtes Bauansuchen Fenstertausch Top 3 (gassenseitig) vom 24.08.1983  
Genehmigtes Bauansuchen Fenstertausch Top 4 (hofseitig) vom 20.10.1988  
Ablehnung Abbruchansuchen, Stadt Wien, MA 19 930183-2023-2 vom 04.08.2023  
  
Kaufvertrag vom 16.05.2019  
  
Schreiben HV CCI Immobilientreuhand GmbH vom 20.09.2024  
Betriebskostenabrechnung 2023  
  
Mietvertrag Top 1 vom 07.09.2022  
Mietvertrag Top 2 vom 07.04.2023  
Mietvertrag Top 3 vom 06.06.2023  
Mietvertrag Top 4 vom 04.02.2023  
  
Zinsliste vom Oktober 2024

# BEFUND

## Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01609 Jedlesee EINLAGEZAHL 343  
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2305/2024  
Plombe 2512/2024  
Plombe 2688/2024  
Plombe 2694/2024

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
544/1	GST-Fläche	282	
	Bauf.(10)	195	
	Gärten(10)	87	Schulzgasse 11
544/2	Gärten(10)	262	
	GESAMTFLÄCHE	544	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

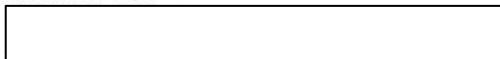
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

4 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

6 ANTEIL: 1/1



a 4829/2019 IM RANG 2104/2019 Kaufvertrag 2019-05-16 Eigentumsrecht

f 3439/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-17

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

8 a 4829/2019 Pfandurkunde 2019-08-02  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 940.000,--  
für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)  
c 2748/2023 Hypothekarklage (HG Wien - 51 Cg 56/23a)

12 a 5707/2021 Pfandurkunde 2021-08-30, Nachtrag 2021-09-22  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 343.040,--  
für Verius Capital AG (CHE-445.604.722)

13 a 4671/2023 Änderungsvereinbarung Pfandurkunde 2021-09-22,  
Pfandurkunde 2021-08-30  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 35.800,--  
für Verius Capital AG (CHE-445.604.722)

14 a 1299/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
2885/2024) Bescheid 2024-01-26  
PFANDRECHT vollstr. EUR 52.471,62  
Antragskosten EUR 572,31  
für Stadt Wien, vertr. d. die Magistratsdirektion -  
Geschäftsbereich Recht (MDR-440185-2024)  
(72 E 1868/24 f)

b 1299/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
2885/2024) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 9  
EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 10

- EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 14  
EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 20  
EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 14  
EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 7  
EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 247  
EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 8  
EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 10  
EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 6  
EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 12  
EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 13  
EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 14  
EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 6  
EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 9  
EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 17  
EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 11  
EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 14  
EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 21  
EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 15  
EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 14  
EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 14  
EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 124  
EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 105  
EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 10
- 15 a 1563/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 1.330.442,35 für  
Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (89 E 10/24i)
- 16 a 1961/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
4686/2024) Bescheid 2024-02-26  
PFANDRECHT vollstr. EUR 4.007,30  
Antragskosten von EUR 215,16  
für Stadt Wien, vertr. d. die Magistrats- direktion -  
Geschäftsbereich Recht  
(Bezirksgericht Innere Stadt Wien - 72 E 2709/24g)
- b 1961/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
4686/2024) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 10  
EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 12  
EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 15  
EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 21  
EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 15  
EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 8  
EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 249  
EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 9  
EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 11  
EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 7  
EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 14  
EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 14  
EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 15  
EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 7  
EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 10  
EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 18  
EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 12  
EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 15  
EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 23  
EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 17  
EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 15  
EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 16  
EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 127  
EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 106  
EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 11

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

## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Mehrfamilienwohnhaus (Mietzinshaus) wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet. Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem unausgebauten Dachboden. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befinden sich jeweils 2 Wohnungen, der Keller wird als Lager genutzt.

Das Wohnhaus ist in Massivbauweise errichtet, die Fassade ist verputzt, straßenseitig in einfach gegliederter Oberfläche ausgeführt. Das Dach ist als Satteldach mit Ziegeleindeckung ausgebildet. Das Gebäude wird durch Kunststofffenster belichtet.

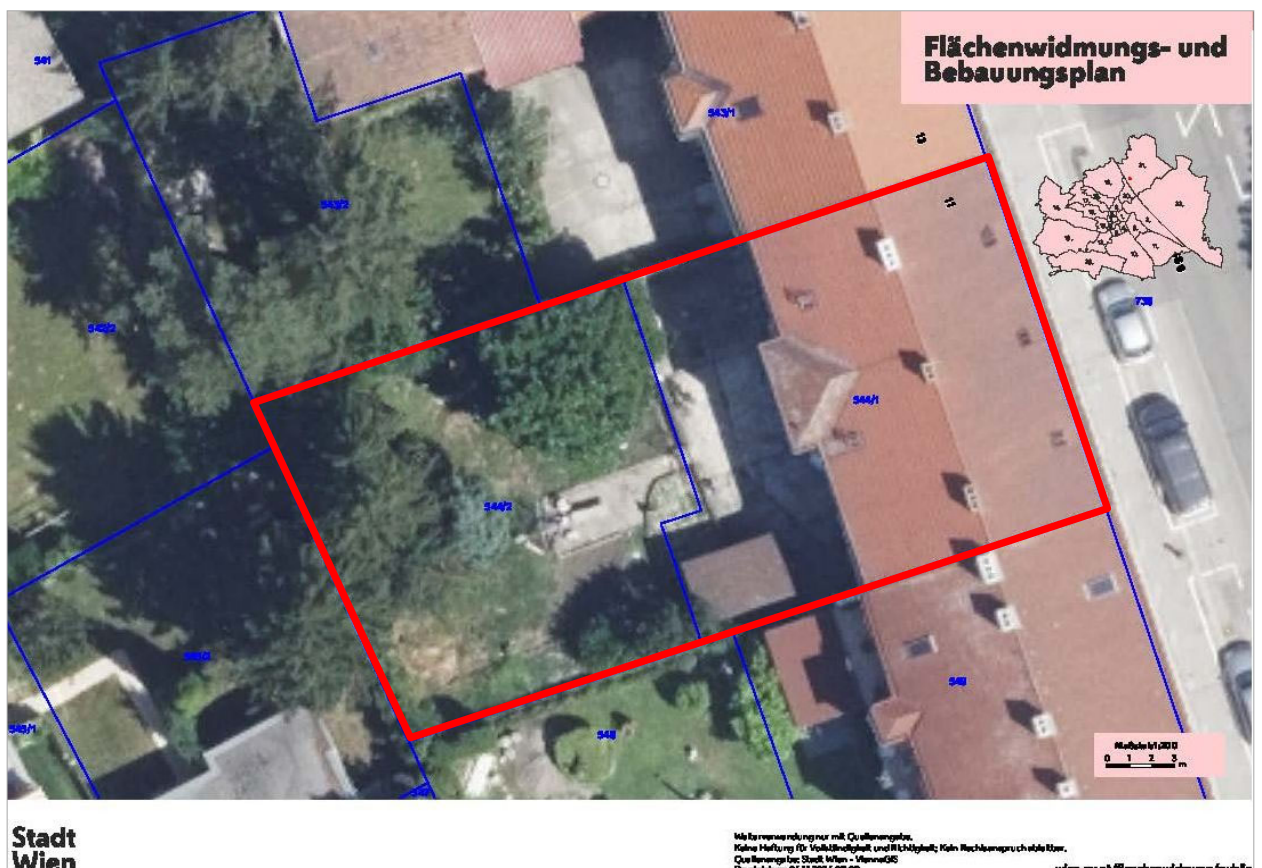
Die Beheizung der einzelnen Wohnungen erfolgt durch Gasthermen. *Die vier Wohnungen sind vermietet und konnten im Zuge der Befundaufnahme mit Ausnahme der Wohnung Top 1 besichtigt werden. Die Beschreibung entspricht den Angaben des Eigentümers bzw. den besichtigten Wohnungen.*

Die Wohnungen sind durchwegs Kategorie D-Wohnungen mit Gang-WC. Der Mieter der Wohnung Top 2 hat zusätzlich in der Wohnung ein Bad/WC eingebaut, in den restlichen Wohnungen sind Duschkmöglichkeiten (in der Küche) vorhanden.

Der Innenhof ist teilweise befestigt, teilweise begrünt und mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Das Gebäude ist in einem dem Alter entsprechend abgenutzten Zustand vorhanden, **in Wohnung Top 3 ist im gangseitigen Zimmer ein Wasserschaden/Wassereintritt an der Decke sichtbar.**

***Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).***



## Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 343	544 m <sup>2</sup>
------------------------------------	--------	--------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

## Topografie

Bestand zum Stichtag 11.09.2024

Top Nr.	Wohn-Nfl.		
Top 1	EG	rd.	32,00 m <sup>2</sup>
Top 2	EG	rd.	74,00 m <sup>2</sup>
Top 3	OG	rd.	72,00 m <sup>2</sup>
Top 4	OG	rd.	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>230,00 m<sup>2</sup></b>		

vermietete Einheiten im Gebäudebestand

Die Nutzflächen sind der Zinsliste vom Oktober 2024 bzw. den vorliegenden Planunterlagen entnommen.

**Die Nutzflächen entstammen der vorliegenden Zinsliste bzw. den vorliegenden Planunterlagen, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit der Zinsliste bzw. den Planunterlagen erfolgte im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht.**

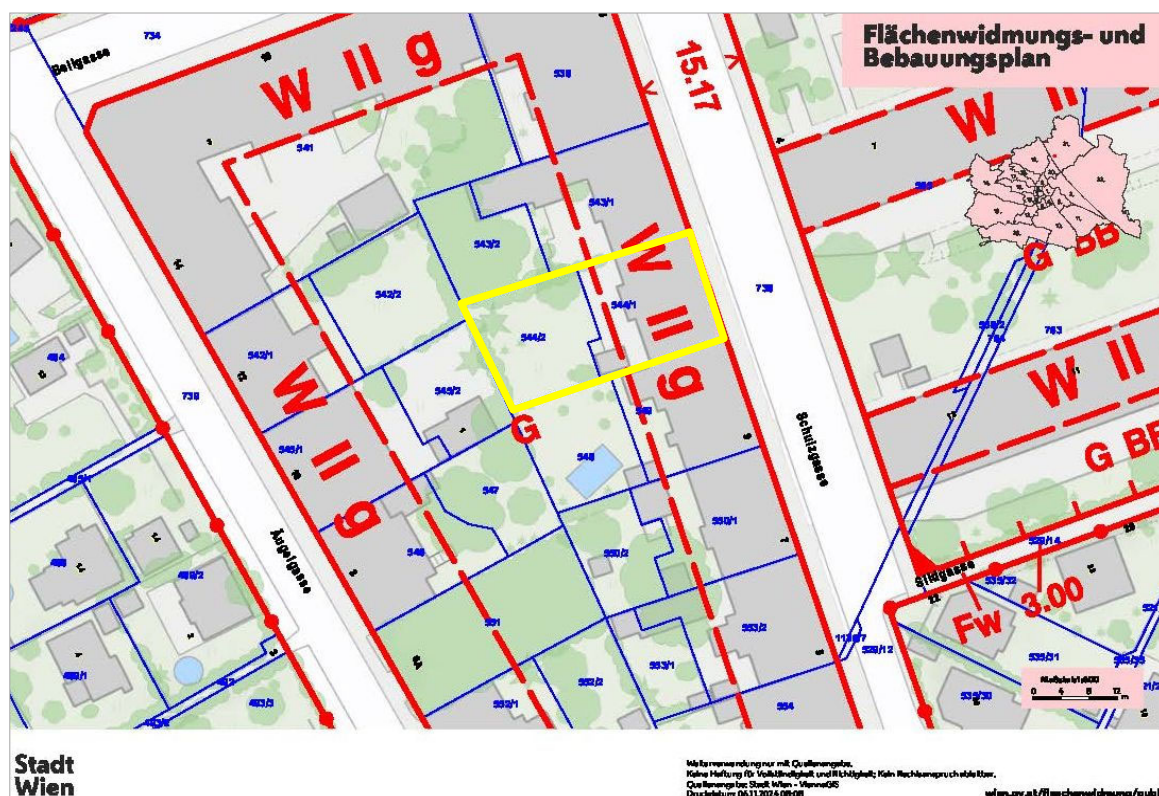
## Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken mit der Nr. 544/1 und der Nr. 544/2 in der EZ 343 und grenzt ostseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 17m an die Schulzgasse, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rund 32m.

Die Liegenschaft ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

## Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr.7071) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"** straßenseitig mit der **Bauklasse II** in geschlossener Bauweise, hofseitig ist **"G - Gärtnerische Ausgestaltung"** widmungsmäßig festgelegt.



## Baubehördliche Bewilligung

Das Gebäude wurde aufgrund der genehmigten Pläne aus dem Jahr 1902 errichtet. Unterlagen über erfolgte Wohnungszusammenlegungen liegen im Bauakt nicht auf.

**Betreffend eines geplanten Gebäudeabbruchs liegt im Bauakt der Liegenschaft eine negative Stellungnahme der Stadt Wien - Magistratsabteilung 19 aus architektonischer und stadtgestalterischer Sicht im Sinne der Bauordnung für Wien auf.**

## Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohngebäude liegt nicht vor.

## Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss.

## Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 06.11.2024 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

## Bestandrechte - Vermietung

Netto-Mieteinnahmen gemäß Zinsliste vom Oktober 2024

Top Nr.	Kat.	Wohn-Nfl.	Mietzins netto	pro m <sup>2</sup> u. Monat	BK netto	Kautions	Ablauf
Top 1	D	32,00 m <sup>2</sup>	281,60	8,80	112,25	1.200,00	31.10.2025
Top 2	D	74,00 m <sup>2</sup>	367,50	4,97	260,65	1.950,00	31.05.2026
Top 3	D	72,00 m <sup>2</sup>	329,39	4,57	252,07	1.800,00	30.06.2026
Top 4	D	52,00 m <sup>2</sup>	295,99	5,69	191,49	1.500,00	31.03.2026
<b>Gesamt</b>		<b>230,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.274,48</b>	<b>5,54</b>	<b>816,46</b>		

Die monatlichen Netto-Mietzinse, die Angabe der Betriebskosten und die vereinbarte Dauer der Mietverhältnisse wurde der Mietzinsliste vom Oktober 2024 entnommen. Die Angabe der einbehaltenen Kautionszahlungen sind den Mietverträgen entnommen.

Die monatlichen Mietzinse sind gemäß vorliegenden Mietverträgen wertgesichert vereinbart.

*Die Nutzflächenangaben in den Mietverträgen weichen teilweise von der Mietzinsliste ab.*

## Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung

**CCI Immobilientreuhand GmbH**

1010 Wien, Tuchlauben 12 verwaltet.

## Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten beträgt gemäß Zinsliste vom Oktober 2024 derzeit rund **3,90 Euro je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (inkl. Umsatzsteuer)**.

Die Aufwendungen für elektrische Energie und Gas sind verbrauchsabhängig mit den Energieversorgern zu verrechnen.

## Lage

Das Wohnhaus liegt in guter Wohnlage im 21. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem dicht besiedelten Wohngebiet in Jedlesees westlich der Prager Straße und nördlich der Nordbrücke, das teilweise mit Gewerbebetrieben und Bürobauten durchmischt ist.



## Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt von der Jedleseer Straße über die Bellgasse, die Äugelgasse (Einbahn) und die Josef-Ruston-Gasse (Einbahn) in die ebenfalls als Einbahn geführte Schulzgasse. Die Anschlussstelle zur "A22 - Donauuferautobahn" sowie die Nordbrücke bzw. die Floridsdorfer Brücke über die Donau in Richtung stadteinwärts sind in rund 1 km Entfernung erreichbar. An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen in der Jedleseer Straße Autobuslinien in Richtung zum U-Bahn- und Schnellbahn-Bahnhof am Franz-Jonas-Platz zur Verfügung.

## Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vor allem in der Jedleseer Straße vorhanden. Die nächstgelegenen Einkaufszentren sind das Shopping-Center-Nord sowie der Trillerpark, beide im Gewerbe- und Geschäftsgebiet westlich der Brünner Straße gelegen. Weiters sind Einkaufsmöglichkeiten im Nahbereich des U-Bahn- und Schnellbahn-Bahnhofes am Franz-Jonas-Platz gegeben. Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind an der Prager Straße und der Brünner Straße stadtauswärts vorhanden. Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden.

## Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

## Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren  
das Sachwertverfahren  
und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung des Wohngebäudes (Zinshaus) werden das **Sachwertverfahren** und das **Ertragswertverfahren** als die geeigneten Wertermittlungsverfahren angewendet.

Aus den Ergebnissen beider Wertermittlungsverfahren ist der **Verkehrswert** der Liegenschaft abzuleiten.

## Der Ertragswert

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten bedacht zu nehmen.

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 entstehendem Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zum angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

### **Der Sachwert**

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

### **Der Bodenwert**

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

### **Der Herstellungswert (Neubauwert)**

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

### **Der Wert der baulichen Außenanlagen**

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

### **Der Wert der sonstigen Anlagen**

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

### **Der Wert der vorhandenen Anschlüsse**

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

## Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

## Sachwert

Für die Bewertung wird das **Sachwertverfahren im Sinne des § 6 LBG** angewendet.

### Bodenwert als Vergleichswert bezogen auf die vorhandene Nutzfläche

Für Bauträgerliegenschaften mit gleichartiger Widmung (Bauland Wohngebiet) werden in vergleichbaren Lagen rund **€ 1.200,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** bis **rund € 1.400,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** bezahlt. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird der Bodenwertanteil aufgrund der Lage mit **rund € 1.300,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** als angemessen angesetzt.

berechnen: NF Wohnungen Bestand rund: 230 m<sup>2</sup> x rund 1.300 €/m<sup>2</sup> NF = 299.000 €

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände** 0 €

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

## Bodenwert

**299.000 €**

### Ermittlung des Bauwertes

#### Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 2/2020) mit einfacher bis durchschnittlicher Ausstattung zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten inkl. Ust.	pro m <sup>2</sup> NGF	
für Wohngebäude:	€ 2.320,00	Stand 2020
Abschlag für teilweise einfache Ausstattung:	€ 1.856,00	20%
BPI 2020	100,0	
BPI II/2024	136,5	
Valorisierungsfaktor=	1,365	€ 2.533,44
(Baupreisindex für den Hochbau / BPI 2020)		
gerundet:		€ 2.530,00
Kellergeschoss:	€ 1.265,00	50%

#### Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

NF Mieteinheiten:	rund	230 m <sup>2</sup> x	2.530 €/m <sup>2</sup> =	581.900 €
NF Kellergeschoss:	rund	120 m <sup>2</sup> x	1.265 €/m <sup>2</sup> =	151.800 €
				<b>733.700 €</b>

#### Normalherstellungswert per 9/2024

**733.700 €**

#### Berücksichtigung von Teilabweichungen

0 €

#### Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag

**733.700 €**

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 Jahre anzusetzen.

Alterswertminderung

Bewertungsjahr 2024

Gewöhnliche Nutzungsdauer 80 Jahre

**Restnutzungsdauer (rechnerischer Ansatz) 30**

relatives (fiktives) Alter 50 / 80 Jahre = 0,625

Alterswertminderung 0,625

Restwert 0,375

Zustandswertminderung  
nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

altersbedingt höhere Instandhaltungs-  
und Instandsetzungsaufwendungen

vom Restwert = 0,124

**Gesamte Wertminderung 0,749**

Gesamter Restwert 0,251

74,9% Wertminderung von 733.700 € = -549.541 €

**Gebäude-Sachwert 184.159 €**

**Wertminderung wegen Mängel und Schäden** *bei Zustandswertminderung berücksichtigt*

**Wirtschaftliche Wertminderung** 0 €

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände** 0 €

**Gebäudewert 184.159 €**

**Wert der baulichen Außenanlagen**

*Einfriedungen und befestigte Flächen* rund 15.000 €

**Bauwert 199.159 €**

**Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen** *für die vorhandene Begrünung* 1.000 €

**Wert der sonstigen Anlagen 1.000 €**

**Ermittlung des Wertes des Zubehörs** Einbauküchen Zeitwert aufgrund des Alters: 0 €

**Wert des Zubehörs 0 €**

**Bodenwertanteil des Rohdachbodens als Baureserve**

Für einen möglichen Ausbau des Dachgeschosses wird der Bodenwertanteil aufgrund der Lage mit **rund € 1.300,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche** als angemessen angesetzt.

berechnen: Nutzfläche geschätzt rund 120 m<sup>2</sup> x i.M. 1.300 €/m<sup>2</sup> NF = 156.000 €

**Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände** 0 €

**Bodenwertanteil des Rohdachbodens als Baureserve 156.000 €**

**Ermittlung des Sachwertes**

Bodenwert 299.000 €

Bauwert 199.159 €

Wert der sonstigen Anlagen 1.000 €

Wert des Zubehörs 0 €

Bodenwertanteil des Rohdachbodens als Baureserve 156.000 €

**Sachwert 655.159 €**

## Ertragswert

Als Bewertungsmethode für die Wohngebäude wird das **Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG** unter Anwendung des aktuellen auf den Bewertungsstichtag bezogenen Liegenschaftszinssatz angewendet.

Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt auf Grund der gewerblichen Nutzung (Vermietung) als **Nettowert ohne Umsatzsteuer**.

### Mietertrag netto pro Monat lt. Zinsliste Oktober 2024

Top 1	32,00 m <sup>2</sup>	281,60 €	entspricht 8,80 €/m <sup>2</sup> und Monat
Top 2	74,00 m <sup>2</sup>	367,50 €	entspricht 4,97 €/m <sup>2</sup> und Monat
Top 3	72,00 m <sup>2</sup>	329,39 €	entspricht 4,57 €/m <sup>2</sup> und Monat
Top 4	52,00 m <sup>2</sup>	295,99 €	entspricht 5,69 €/m <sup>2</sup> und Monat
<b>Gesamt</b>	<b>230,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.274,48 €</b>	<b>entspricht 5,54 €/m<sup>2</sup> und Monat</b>

Jahresrohertrag 15.293,76 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis

15% -2.294,06 €

**Jahresreinertrag**

**12.999,70 €**

**Liegenschaftszinssatz**

**2,25%**

- Lage und Miethöhe berücksichtigt

Bodenwertanteil

299.000 €

(übernommen aus Sachwertberechnung)

abzüglich Bodenverzinsungsbetrag

-6.727,50 €

**ergibt Reinertrag der baulichen Anlage**

**6.272,20 €**

Bewertungsjahr

2024

**Restnutzungsdauer Gebäude (Annahme)**

**30 Jahre**

**Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger**

**21,6453**

Ertragswert der baulichen Anlage

135.764 €

zuzüglich Bodenwertanteil des Gebäudebestand

299.000 €

(ohne Baureserve des Rohdachbodens)

(übernommen aus Sachwertberechnung)

zuzüglich Bodenwertanteil des Rohdachbodens als Baureserve

156.000 €

(übernommen aus Sachwertberechnung)

**Ertragswert**

**590.764 €**

## Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 343 mit Abfragedatum 04.09.2024 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

*keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
 8 a 4829/2019 Pfandurkunde 2019-08-02
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 940.000,--
    für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)
  c 2748/2023 Hypothekarklage (HG Wien - 51 Cg 56/23a)
12 a 5707/2021 Pfandurkunde 2021-08-30, Nachtrag 2021-09-22
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 343.040,--
    für Verius Capital AG (CHE-445.604.722)
13 a 4671/2023 Änderungsvereinbarung Pfandurkunde 2021-09-22,
    Pfandurkunde 2021-08-30
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 35.800,--
    für Verius Capital AG (CHE-445.604.722)
14 a 1299/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
    2885/2024) Bescheid 2024-01-26
    PFANDRECHT vollstr. EUR 52.471,62
    Antragskosten EUR 572,31
    für Stadt Wien, vertr. d. die Magistratsdirektion -
    Geschäftsbereich Recht (MDR-440185-2024)
    (72 E 1868/24 f)
  b 1299/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
    2885/2024) Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 9
    EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 10
    EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 14
    EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 20
    EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 14
    EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 7
    EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 247
    EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 8
    EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 10
    EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 6
    EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 12
    EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 13
    EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 14
    EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 6
    EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 9
    EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 17
    EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 11
    EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 14
    EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 21
    EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 15
    EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 14
    EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 14
    EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 124
    EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 105
    EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 10
15 a 1563/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 1.330.442,35 für
    Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (89 E 10/24i)
16 a 1961/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
    4686/2024) Bescheid 2024-02-26
    PFANDRECHT vollstr. EUR 4.007,30
    Antragskosten von EUR 215,16
    für Stadt Wien, vertr. d. die Magistrats- direktion -
    Geschäftsbereich Recht
    (Bezirksgericht Innere Stadt Wien - 72 E 2709/24g)
```

b 1961/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
4686/2024) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 10  
EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 12  
EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 15  
EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 21  
EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 15  
EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 8  
EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 249  
EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 9  
EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 11  
EZ 565 KG 01306 Rudolfshaus C-LNR 7  
EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 14  
EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 14  
EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 15  
EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 7  
EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 10  
EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 18  
EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 12  
EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 15  
EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 23  
EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 17  
EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 15  
EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 16  
EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 127  
EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 106  
EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 11

*PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung der Liegenschaft nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), die Pfandrechte sind jedoch bei Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.*

**Rechte und Lasten**

**0 €**

## Ermittlung des Verkehrswertes

Sachwert		655.159 €
Ertragswert		590.764 €
<hr/>		
Mittelwert aus Sach- und Ertragswert		622.962 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
<hr/>		
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		622.962 €
Rechte und Lasten		0 €
<hr/>		
		622.962 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	623.000 €

Da bei der Ermittlung des Sachwertes und des Ertragswertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der daraus errechnete Mittelwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert mit Rechte und Lasten 623.000 €**

( in Worten Euro Sechshundertdreißigtausend )

**Der ermittelte Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert der Liegenschaft EZ 343 Grundbuch 01609 Jedlesee.**

**Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).**

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 19 Seiten.

24117-1210

# BEILAGENSAMMLUNG

## ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN MIETZINSHAUS

Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft

<b>Grundbuch:</b>	<b>01609 Jedlesee</b>
<b>Einlagezahl:</b>	<b>343</b>
<b>Bezirksgericht:</b>	<b>Floridsdorf</b>
<b>Adresse:</b>	<b>1210 Wien Schulzgasse 11</b>

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Beilage 1</b>	<b>Grundbuchsauszug</b>
<b>Beilage 2</b>	<b>Planbeilagen</b>
<b>Beilage 3</b>	<b>Fotodokumentation</b>
<b>Beilage 4</b>	<b>Mietverträge</b>

## GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01609 Jedlesee  
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 343

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 2305/2024  
Plombe 2512/2024  
Plombe 2688/2024  
Plombe 2694/2024

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
544/1	GST-Fläche	282	
	Bauf.(10)	195	
	Gärten(10)	87	Schulzgasse 11
544/2	Gärten(10)	262	
	GESAMTFLÄCHE	544	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

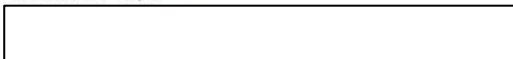
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

4 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

6 ANTEIL: 1/1



a 4829/2019 IM RANG 2104/2019 Kaufvertrag 2019-05-16 Eigentumsrecht  
f 3439/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-09-17

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 8 a 4829/2019 Pfandurkunde 2019-08-02  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 940.000,--  
für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)
- c 2748/2023 Hypothekarklage (HG Wien - 51 Cg 56/23a)
- 12 a 5707/2021 Pfandurkunde 2021-08-30, Nachtrag 2021-09-22  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 343.040,--  
für Verius Capital AG (CHE-445.604.722)
- 13 a 4671/2023 Änderungsvereinbarung Pfandurkunde 2021-09-22,  
Pfandurkunde 2021-08-30  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 35.800,--  
für Verius Capital AG (CHE-445.604.722)
- 14 a 1299/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
2885/2024) Bescheid 2024-01-26  
PFANDRECHT vollstr. EUR 52.471,62  
Antragskosten EUR 572,31  
für Stadt Wien, vertr. d. die Magistratsdirektion -  
Geschäftsbereich Recht (MDR-440185-2024)  
(72 E 1868/24 f)
- b 1299/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
2885/2024) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 9  
EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 10

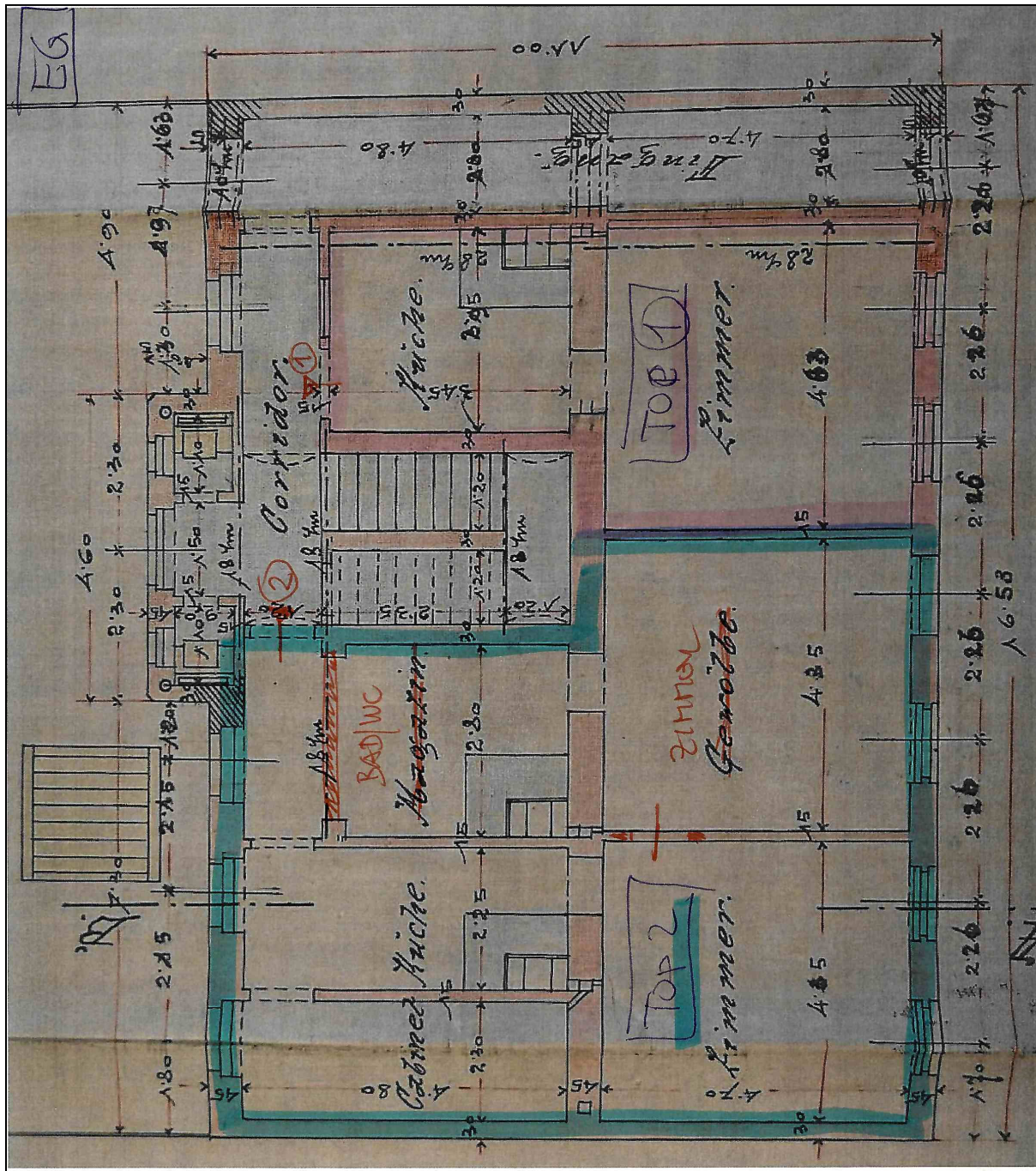
- EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 14
- EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 20
- EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 14
- EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 7
- EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 247
- EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 8
- EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 10
- EZ 565 KG 01306 Rudolfshaus C-LNR 6
- EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 12
- EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 13
- EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 14
- EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 6
- EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 9
- EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 17
- EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 11
- EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 14
- EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 21
- EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 15
- EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 14
- EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 14
- EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 124
- EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 105
- EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 10
- 15 a 1563/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 1.330.442,35 für  
Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (89 E 10/24i)
- 16 a 1961/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
4686/2024) Bescheid 2024-02-26  
PFANDRECHT vollstr. EUR 4.007,30  
Antragskosten von EUR 215,16  
für Stadt Wien, vertr. d. die Magistrats- direktion -  
Geschäftsbereich Recht  
(Bezirksgericht Innere Stadt Wien - 72 E 2709/24g)
- b 1961/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
4686/2024) Simultan haftende Liegenschaften
- EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 10
- EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 12
- EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 15
- EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 21
- EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 15
- EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 8
- EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 249
- EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 9
- EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 11
- EZ 565 KG 01306 Rudolfshaus C-LNR 7
- EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 14
- EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 14
- EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 15
- EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 7
- EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 10
- EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 18
- EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 12
- EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 15
- EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 23
- EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 17
- EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 15
- EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 16
- EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 127
- EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 106
- EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 11

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

PLANBEILAGEN

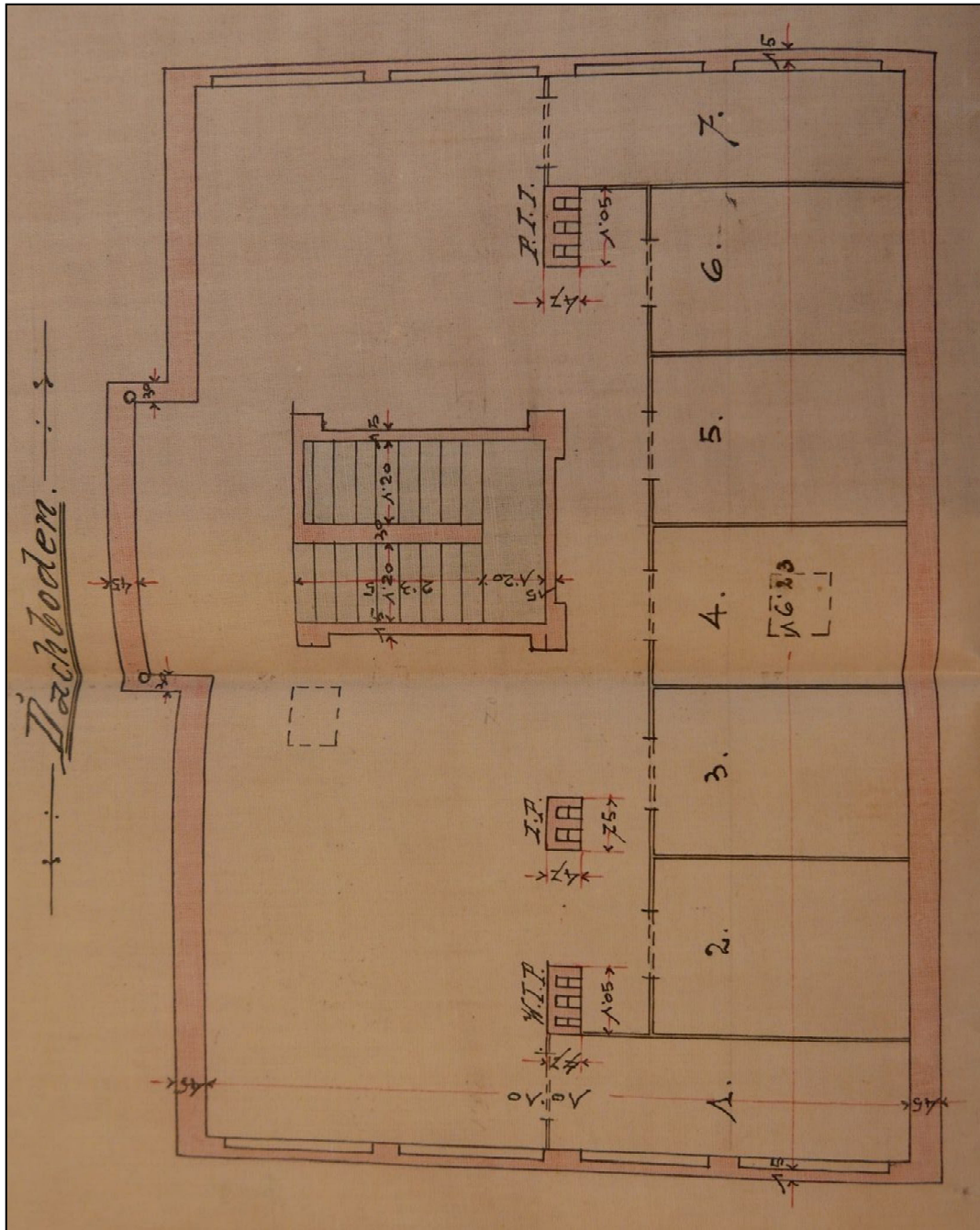
Erdgeschoss



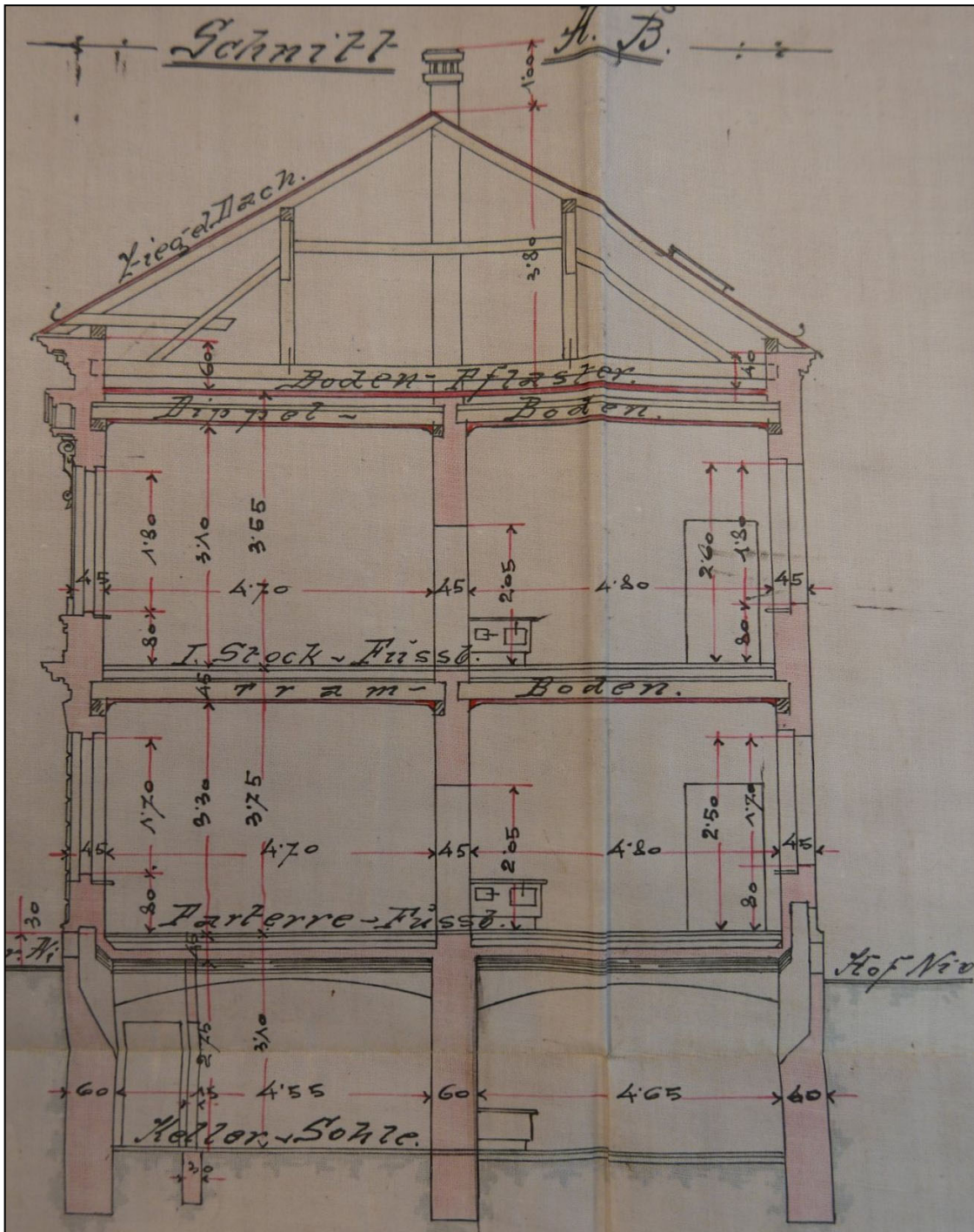




Dachboden



Schnitt



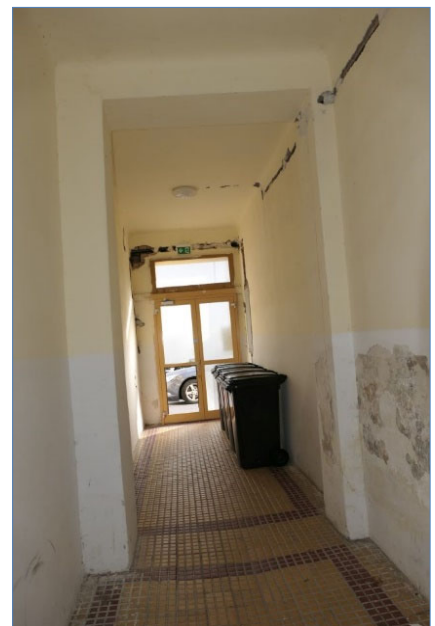
FOTODOKUMENTATION



Ansicht Schulzgasse



Hoffassade



Hausflur



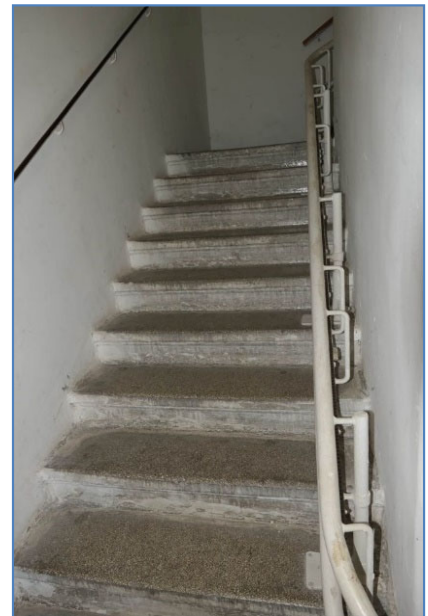
Innenhof



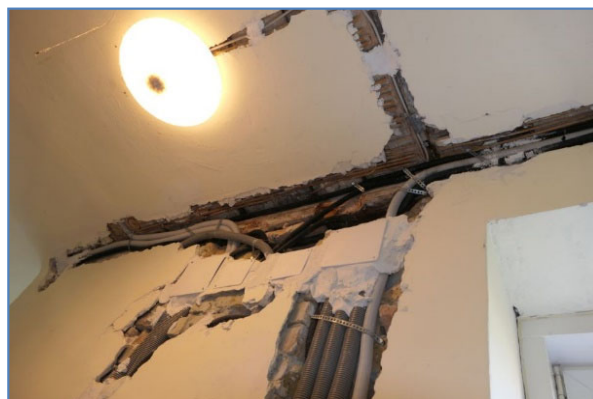
Gang



Innenhof - Garten



Stiegenhaus

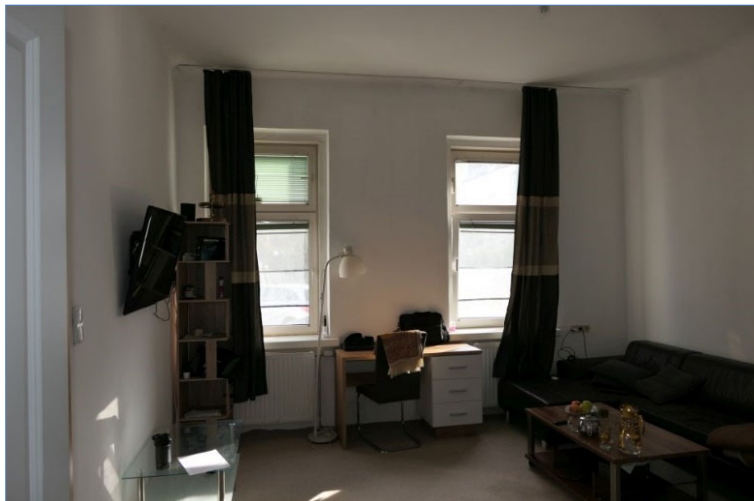




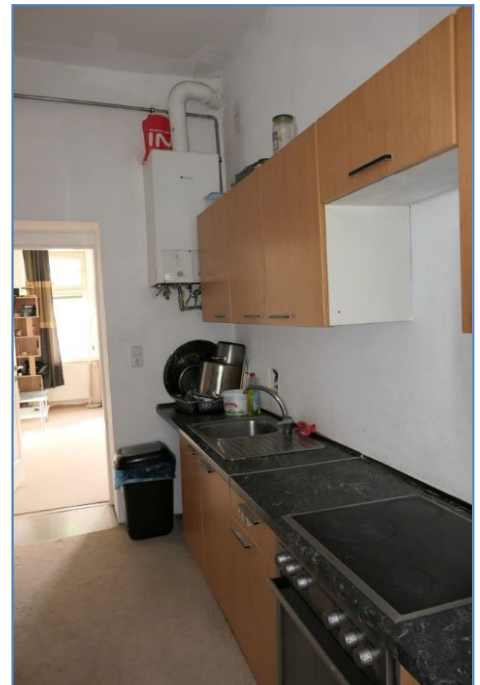
Keller



## Wohnung Top 2



Zimmer



Küche



Bad



Bad - WC



Zimmer

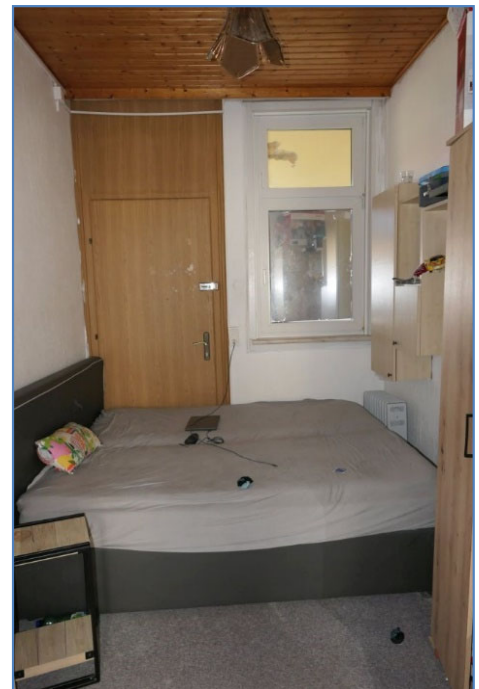


Gang-WC

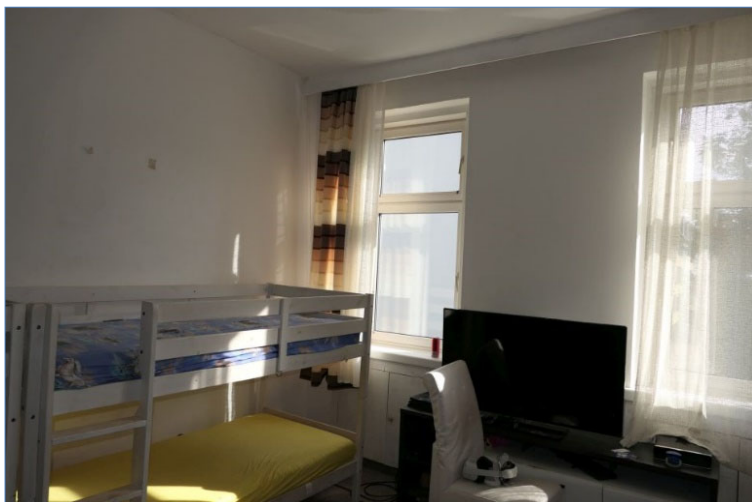
### Wohnung Top 3



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Küche

Küche - Dusche





Kabinett

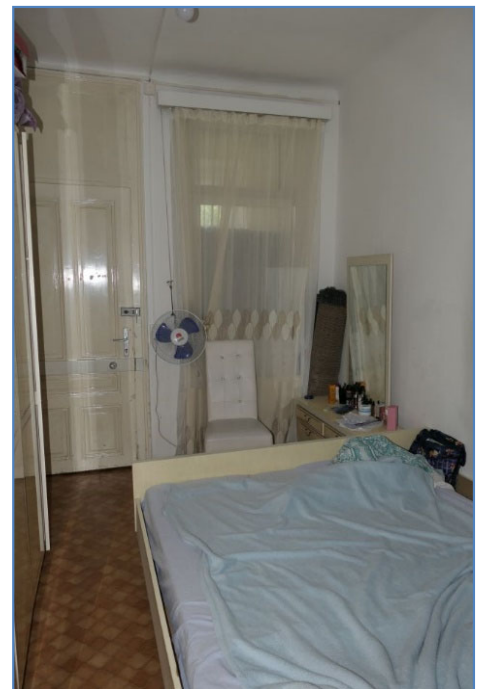


Gang-WC

## Wohnung Top 4



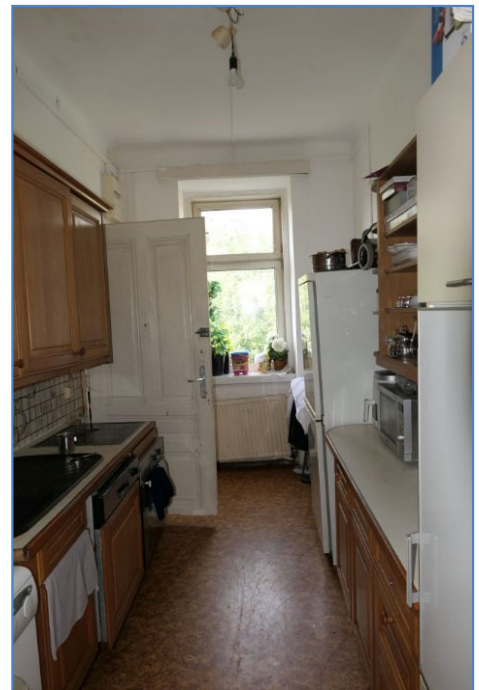
Zimmer



Zimmer



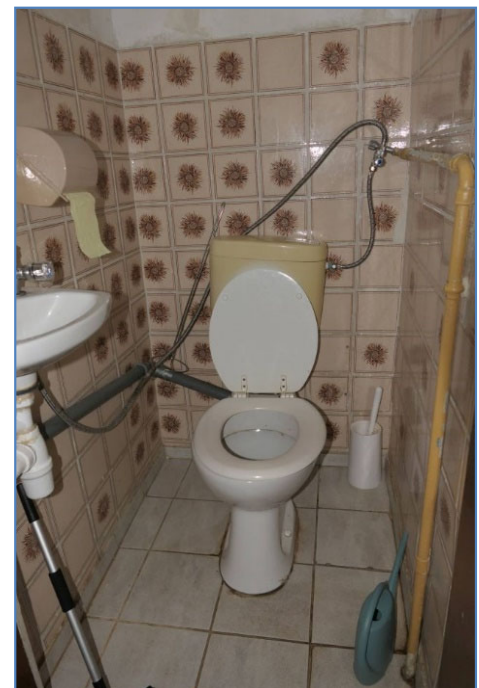
Kabinett



Küche



Küche/Dusche



Gang-WC

## WOHNUNGSMIETVERTRAG

unter Berücksichtigung des Konsumentenschutzgesetzes 1  
für Objekte im Vollenwendungsbereich des MRG

### I. Anwendungsbereich

Das Mietobjekt unterliegt dem Vollenwendungsbereich des MRG

### II. Mietvertragsparteien

**Vermieter:** Sveta Levim Invest GmbH  
Singerstraße 6/5  
1010 Wien

**Mieter:**

### III. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter den in seinem Eigentum befindlichen im Hause **1210 Wien, Schulzgasse 11**

**Wohnung Top 1**  
**Nutzfläche ca. 35m<sup>2</sup>**

### IV. Verwendungszweck

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand für Wohnzwecke zu benützen. Jede Änderung der Nutzungsart bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters, Schriftlichkeit wird empfohlen!

Vom Mieter gewünschte wesentliche Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietgegenstandes bedürfen - sofern es sich nicht um geringfügige, die Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner beeinträchtigende Änderungen handelt - der Genehmigung des Vermieters.

Beabsichtigt der Mieter wesentliche Veränderungen (insbesondere bauliche Veränderungen) innerhalb des Mietgegenstandes vorzunehmen, so verpflichtet er sich, dem Vermieter diese mit genauen Angaben von Art und Umfang der Arbeiten sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

Die Abgeltung nützlicher Investitionen des Mieters im Sinne der §§ 1037 iVm 1097 ABGB bedarf jedenfalls einer ausdrücklich gesonderten Vereinbarung mit dem Vermieter. Ohne gesonderte Vereinbarung besteht ein Wahlrecht des Vermieters, die Veränderungen nach Beendigung des Mietverhältnisses unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters unter Verzicht auf das Wegnahme-Recht des Mieters übergehen zu lassen oder aber die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu verlangen.

Wegen kurzfristiger Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Elektro-, Wasser- und Kanalisierungsleitungen verzichtet der Mieter irgendwelche Rechtsfolgen (davon unberührt bleibt der Anspruch auf Mietzinsminderung gem. § 1096 ABGB) abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat, und es sich nicht um Personenschäden handelt.

Änderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.

Die Untervermietung der Bestandräume oder die Weitergabe jeder Art an dritte Personen (ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich) ist nicht gestattet.

Der Vermieter ist berechtigt, aus wichtigen Gründen den Mietgegenstand zu besichtigen. Soweit nicht Gefahr in Verzug vorliegt, ist nur nach entsprechender Anmeldung oder Terminabsprache mit dem Mieter und zu den üblichen dem Mieter zumutbaren Tageszeiten eine Besichtigung zu vereinbaren.

Die Haltung von Haustieren ausgenommen exotischer und gefährlicher Tiere im Mietgegenstand ist unter der Voraussetzung gestattet, dass diese sachgerecht und unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Bewohner und des Vermieters erfolgt. Der Mieter hat über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen, wenn die übrigen Bewohner des Hauses durch Lärm- oder Geruchseinwirkungen unzumutbar beeinträchtigt werden, oder durch die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder in allgemeinen Teilen verursacht werden.

Das Aufstellen oder Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters,  
Der Mieter verpflichtet sich, die allgemeine Wiener Hausordnung einzuhalten.

#### V. Dauer

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 37 Monaten abgeschlossen. Es beginnt am **01.10.2022** und endet am **31.10.2025 ohne Kündigung**. Für den Mieter besteht eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung des § 29 Abs 2 MRG nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist.

Es wird vereinbart, dass gem. § 1117 ABGB der Mieter berechtigt ist das gegenständliche Mietverhältnis vorzeitig aufzulösen, wenn das Mietobjekt ohne Schuld des Mieters in einen Zustand gerät, in welches den bedungenen Gebrauch nicht mehr möglich macht oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird, insbesondere aufgrund von Gesundheitsgefährdungen. (§ 1117 ABGB)

Unbeschadet der obigen Befristungsvereinbarung werden seitens des Vermieters folgende wichtige vorzeitige Kündigungsgründe (gern. § 30 MRG) vereinbart: Mietzinsrückstände

#### VI. Hauptleistungspflichten: Mietzins und Erhaltung

##### a) Mietzins

Der vereinbarte monatliche Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

- Hauptmietzins inkl. Lagazuschlag und 25% Befristungsabschlag	€ .....	
- BK-Akonto derzeit	€ ...	96,21
- Umsatzsteuer (10%)	€ .....	36,36
<b>Hauptmietzins Gesamt brutto</b>	<b>€</b>	<b>400,00</b>

Das monatliche Bruttoentgelt für die Überlassung des Bestandsobjektes setzt sich aus folgenden Anteilen zusammen:

- a) aus dem Bestandszins inkl. Zu- und Abschläge
- b) aus den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gemäß §§ 21-24 MRG.
- c) aus der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer vom gesamten Bestandszins (inkl. Nebenkosten)
- d) Lagezuschlag: Der Zuschlag für die überdurchschnittlich gute Lage gegenüber der gewöhnlichen Wiener Lage als auch bezirksinternen Lage wurde mit dem Mieter vor Abschluss des Vertrages eingehend erörtert und wird von diesem zustimmend zur Kenntnis genommen.
- e) Festgehalten wird, dass im Hauptmietzins ein Nutzungsentgelt für die Möbel in Höhe von monatlich € -----enthalten ist. Das vorgenannte Nutzungsentgelt wird entsprechend der gesetzlichen Wertsicherungsvereinbarung (sh. Pkt. 4 dieses Vertrages) wertgesichert.

Der Mieter verpflichtet sich, die mit dem Betrieb, der Pflege, der Wartung und Verwaltung des Objekts verbundenen Betriebskosten im Ausmaß seines Anteiles lt. Vorschreibung zu tragen.

Zu den vom Mieter zu ersetzenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen gehören jedenfalls jene Positionen, die gemäß den §§ 21-24 MRG zulässigerweise auf den Mieter überwält werden können. Darunter fallen auch die anteiligen Prämien einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses, Sturmschäden, Hagelschäden und Erweiterung des Versicherungsschutzes der Leitungswasserschadenversicherung.

Der Mieter ist im Sinne einer gerechten Aufteilung auflaufender Kosten verpflichtet, am Betrieb der Gemeinschaftsanlagen teilzunehmen.

Strom, Gas, Heizung und Telefon werden nicht vom Vermieter beigestellt und sind vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen.

**Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus monatlich jeweils bis 5. eines Monats, auf das unten angegebene Konto zu entrichten.** Für den Fall eines vom Mieter zu vertretenden Zahlungsverzugs werden Verzugszinsen in Höhe der gesetzlichen Zinsen vereinbart.

Konto lautend auf: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
IBAN: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Der Mieter haftet dem Vermieter im Falle eines ihn treffenden Verschuldens für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten, die dem Vermieter zur notwendigen Rechtsverfolgung entstanden sind, einschließlich zweckentsprechender gerichtlicher und außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, letztere jedoch nur, als sie in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen (§ 1333 ABGB).

#### **b) Haushaltsversicherung**

Der Mieter verpflichtet sich eine Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckung abzuschließen und die Prämien-Einzahlungsbelege dem Vermieter unaufgefordert jährlich in Kopie nachzuweisen.

#### **c) Erhaltung**

Der Mieter verpflichtet sich, das Bestandsobjekt pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Die für den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte (insbesondere Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären bzw. technischen Anlagen sowie Geräte) hat der Mieter regelmäßig und im erforderlichen Ausmaß zu warten.

Kosten für Schäden an der Therme und damit verbundenen Heizungsanlage und Warmwasserversorgung oder eine Neuanschaffung ganzer Systemkomponenten, die ohne Verschulden des Mieters auftreten bzw. notwendig wird, trägt der Vermieter ebenso wie die jährlichen Wartungskosten.

Der Mieter verzichtet darauf, kleinere, notwendig werdende Ausbesserungen sowie der üblichen Brauchbarkeit nicht entgegenstehende Mängel sowie Schönheitsreparaturen (Malerei, Bodenbeläge) vom Vermieter zu fordern.

Der Mieter haftet für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes, ebenso für dessen sonstige Beschädigung und für die Verletzung der Wartungspflicht aus seinem eigenen bzw. dem Verschulden seiner Mitbewohner, Besucher, Gäste etc.

Schäden am Mietobjekt sind dem Vermieter bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen.

Der Mieter verpflichtet sich nachweislich und auf eigene Kosten-entsprechend den Empfehlungen des Thermenherstellers- jährlich ein Service der Kombitherme durchführen zu lassen um eine einwandfreie Funktion während der durchschnittlich zu erwartenden Lebensdauer der Therme zu gewährleisten: Er ist auch verpflichtet die gesetzlich/behördlich vorgeschriebenen Luftverbunds- und Abgasüberprüfungen rechtzeitig auf seine Kosten vornehmen zu lassen und diese dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen.

Im Übrigen verpflichtet sich der Mieter für eine ausreichende Beheizung sowie Belüftung des Mietobjektes zu sorgen um Schäden an der Bausubstanz sowie die Versorgungsleistungen zu verhindern.

Schäden die durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten des Vermieters oder von ihm Beauftragter entstanden sind, fallen jedenfalls nicht in die Erhaltungspflicht des Mieters.

Die beigegebenen Einrichtungsgegenstände sind schonend und pfleglich zu behandeln. Wird der Gebrauch aus nicht vom Mieter zu vertretenden Gründen nicht mehr möglich (natürliche Abnutzung oder Verschleiß) ist der Mieter zwar zur unverzüglichen Anzeige an den Vermieter, nicht aber zur Reparatur verpflichtet.

#### **d) Wertsicherung**

Der vereinbarte Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria (Österr. Statistisches Zentralamt) verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2010=100 wertbezogen. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl, Schwankungen bis 5% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitungen wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen. Der Vermieter ist berechtigt, die entstehende Indexerhöhung rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren. Die sich ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenso allfällige Gutschriften.

### **VII. Kautio**

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautio im Betrag von € 1.200,- zur Sicherstellung für den Mietzins/mitvermietete Einrichtungsgegenstände. Der Kautionsbetrag dient zur Abdeckung sämtlicher aus dem Mietvertrag anfallender Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter. Entstehen während eines aufrechten Mietverhältnisses derartige Ansprüche, so ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, diese Rückstände aus der Kautio abzudecken.

In diesem Fall verpflichtet sich der Mieter binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung den vollen Kautionsbetrag wieder aufzufüllen. Die Kautio samt Zinsen ist unverzüglich zu retournieren, wenn feststeht, dass aus dem Mietverhältnis dem Vermieter an aushaftenden Mietzinsen, Kosten, Schäden oder dgl. keine Forderung zusteht. Im Falle von mehreren Mietern kann die Rückzahlung der Kautio mit schuldbefreiender Wirkung- nach Wahl des Vermieters- an jeden der Mieter erfolgen.

### VIII. Rückgabe des Bestandobjekts

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in gleichwertigem Zustand wie bei Übernahme, gereinigt und frei von Fahrnissen unter Berücksichtigung einer gewöhnlichen Abnutzung zu übergeben. Bei der Übergabe ist ein Wartungsbericht, der nicht älter als 3 Monate sein darf, für die Therme vorzuweisen.

### IX. Datenschutz

Der Mieter nimmt hiermit zur Kenntnis, dass seine im Zuge der Anmietung und Vertragserrichtung angegebenen Daten elektronisch erfasst und zum Zwecke der Datenverarbeitung und zur Erfüllung der Dokumentationspflicht verwendet werden. Der Mieter stimmt demnach ausdrücklich zu, dass diese Daten elektronisch gespeichert werden, zweckgebunden verarbeitet werden und bestätigt die Richtigkeit der Angaben.

Der Mieter willigt ein, dass seine Kontaktdaten an berechtigte Dritte (beispielsweise Vermieter, Nachverwaltung, neuer Eigentümer) weitergegeben werden dürfen. Diese Weitergabe kann beispielsweise nach eingehender Aufforderung an eine öffentliche Behörde oder an Professionisten im Zuge von Reparaturarbeiten erfolgen. Eine automatische Weitergabe an nichtberechtigte Personen, insbesondere zu Werbungszwecken, erfolgt nicht. Die Löschung der Daten kann frühestens dann erfolgen, wenn die gesetzliche Nachweispflicht – auch steuerlich – abgelaufen ist.

### X. Sonstiges

Es gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichend von Punkt V. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende eines jeden Kalendermonats als vereinbart.

Vermieter:



Ort: Wien

Mieter:

Datum: 07.09.2022

# WOHNUNGSMIETVERTRAG

unter Berücksichtigung des Konsumentenschutzgesetzes 1  
für Objekte im Vollenwendungsbereich des MRG

## I. Anwendungsbereich

Das Mietobjekt unterliegt dem Vollenwendungsbereich des MRG

## II. Mietvertragsparteien

**Vermieter:** Sveta Levim Invest GmbH  
Singerstraße 6/5  
1010 Wien

**Mieter:**

## III. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter den in seinem Eigentum befindlichen im Hause **1210 Wien, Schulzgasse 11 Wohnung Top 2**  
Nutzfläche ca. 60 m<sup>2</sup>

## IV. Verwendungszweck

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand für Wohnzwecke zu benützen. Jede Änderung der Nutzungsart bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters, Schriftlichkeit wird empfohlen!

Vom Mieter gewünschte wesentliche Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietgegenstandes bedürfen - sofern es sich nicht um geringfügige, die Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner beeinträchtigende Änderungen handelt - der Genehmigung des Vermieters.

Beabsichtigt der Mieter wesentliche Veränderungen (insbesondere bauliche Veränderungen) innerhalb des Mietgegenstandes vorzunehmen, so verpflichtet er sich, dem Vermieter diese mit genauen Angaben von Art und Umfang der Arbeiten sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

Die Abgeltung nützlicher Investitionen des Mieters im Sinne der §§ 1037 iVm 1097 ABGB bedarf jedenfalls einer ausdrücklich gesonderten Vereinbarung mit dem Vermieter. Ohne gesonderte Vereinbarung besteht ein Wahlrecht des Vermieters, die Veränderungen nach Beendigung des Mietverhältnisses unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters unter Verzicht auf das Wegnahme-Recht des Mieters übergehen zu lassen oder aber die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu verlangen.

Wegen kurzfristiger Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Elektro-, Wasser- und Kanalisierungsleitungen verzichtet der Mieter irgendwelche Rechtsfolgen (davon unberührt bleibt der Anspruch auf Mietzinsminderung gem. § 1096 ABGB) abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat, und es sich nicht um Personenschäden handelt.

Änderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.

Die Untervermietung der Bestandräume oder die Weitergabe jeder Art an dritte Personen (ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich) ist nicht gestattet.

Der Vermieter ist berechtigt, aus wichtigen Gründen den Mietgegenstand zu besichtigen. Soweit nicht Gefahr in Verzug vorliegt, ist nur nach entsprechender Anmeldung oder Terminabsprache mit dem Mieter und zu den üblichen dem Mieter zumutbaren Tageszeiten eine Besichtigung zu vereinbaren.

Die Haltung von Haustieren ausgenommen exotischer und gefährlicher Tiere im Mietgegenstand ist unter der Voraussetzung gestattet, dass diese sachgerecht und unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Bewohner und des Vermieters erfolgt. Der Mieter hat über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen, wenn die übrigen Bewohner des Hauses durch Lärm- oder Geruchseinwirkungen unzumutbar beeinträchtigt werden, oder durch die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder in allgemeinen Teilen verursacht werden.

Das Aufstellen oder Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters,  
Der Mieter verpflichtet sich, die allgemeine Wiener Hausordnung einzuhalten.

#### V. Dauer

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 37 Monaten abgeschlossen. Es beginnt am **01.05.2023** und endet am **31.05.2026 ohne Kündigung**. Für den Mieter besteht eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung des § 29 Abs 2 MRG nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist.

Es wird vereinbart, dass gem. § 1117 ABGB der Mieter berechtigt ist das gegenständliche Mietverhältnis vorzeitig aufzulösen, wenn das Mietobjekt ohne Schuld des Mieters in einen Zustand gerät, in welches den bedungenen Gebrauch nicht mehr möglich macht oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird, insbesondere aufgrund von Gesundheitsgefährdungen. (§ 1117 ABGB)

Unbeschadet der obigen Befristungsvereinbarung werden seitens des Vermieters folgende wichtige vorzeitige Kündigungsgründe (gern. § 30 MRG) vereinbart: Mietzinsrückstände

#### VI. Hauptleistungspflichten: Mietzins und Erhaltung

##### a) Mietzins

Der vereinbarte monatliche Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

- Hauptmietzins inkl. Lagezuschlag, inkl 25% Befristungsabschlag	€ .....	
- BK-Akonto derzeit	€ ...	223,41
- Umsatzsteuer (10%)	€ .....	59,09
<b>Hauptmietzins Gesamt brutto</b>	<b>€</b>	<b>650,00</b>



Der Mieter haftet für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes, ebenso für dessen sonstige Beschädigung und für die Verletzung der Wartungspflicht aus seinem eigenen bzw. dem Verschulden seiner Mitbewohner, Besucher, Gäste etc.

Schäden am Mietobjekt sind dem Vermieter bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen.

Der Mieter verpflichtet sich nachweislich und auf eigene Kosten-entsprechend den Empfehlungen des Thermenherstellers- jährlich ein Service der Kombitherme durchführen zu lassen um eine einwandfreie Funktion während der durchschnittlich zu erwartenden Lebensdauer der Therme zu gewährleisten: Er ist auch verpflichtet die gesetzlich/behördlich vorgeschriebenen Luftverbunds- und Abgasüberprüfungen rechtzeitig +auf seine Kosten vornehmen zu lassen und diese dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen.

Im Übrigen verpflichtet sich der Mieter für eine ausreichende Beheizung sowie Belüftung des Mietobjektes zu sorgen um Schäden an der Bausubstanz sowie die Versorgungsleistungen zu verhindern.

Schäden die durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten des Vermieters oder von ihm Beauftragter entstanden sind, fallen jedenfalls nicht in die Erhaltungspflicht des Mieters.

Die beigegebenen Einrichtungsgegenstände sind schonend und pfleglich zu behandeln. Wird der Gebrauch aus nicht vom Mieter zu vertretenden Gründen nicht mehr möglich (natürliche Abnutzung oder Verschleiß) ist der Mieter zwar zur unverzüglichen Anzeige an den Vermieter, nicht aber zur Reparatur verpflichtet.

#### **d) Wertsicherung**

Der vereinbarte Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria (Österr. Statistisches Zentralamt) verlaublichen monatlichen Index der Verbraucherpreise 2015=100 wertbezogen. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl, Schwankungen bis 5% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitungen wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen. Der Vermieter ist berechtigt, die entstehende Indexerhöhung rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren. Die sich ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenso allfällige Gutschriften.

### **VII. Kautio**

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautio im Betrag von € 1950,- zur Sicherstellung für den Mietzins/mitvermietete Einrichtungsgegenstände. Der Kautionsbetrag dient zur Abdeckung sämtlicher aus dem Mietvertrag anfallender Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter. Entstehen während eines aufrechten Mietverhältnisses derartige Ansprüche, so ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, diese Rückstände aus der Kautio abzudecken.

In diesem Fall verpflichtet sich der Mieter binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung den vollen Kautionsbetrag wieder aufzufüllen. Die Kautio samt Zinsen ist unverzüglich zu retournieren, wenn feststeht, dass aus dem Mietverhältnis dem Vermieter an aushaftenden Mietzinsen, Kosten, Schäden oder dgl. keine Forderung zusteht. Im Falle von mehreren Mietern kann die Rückzahlung der Kautio mit schuldbefreiender Wirkung- nach Wahl des Vermieters- an jeden der Mieter erfolgen.

### VIII. Rückgabe des Bestandobjekts

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in gleichwertigem Zustand wie bei Übernahme, gereinigt und frei von Fahrnissen unter Berücksichtigung einer gewöhnlichen Abnutzung zu übergeben. Bei der Übergabe ist ein Wartungsbericht, der nicht älter als 3 Monate sein darf, für die Therme vorzuweisen.

### IX. Datenschutz

Der Mieter nimmt hiermit zur Kenntnis, dass seine im Zuge der Anmietung und Vertragserrichtung angegebenen Daten elektronisch erfasst und zum Zwecke der Datenverarbeitung und zur Erfüllung der Dokumentationspflicht verwendet werden. Der Mieter stimmt demnach ausdrücklich zu, dass diese Daten elektronisch gespeichert werden, zweckgebunden verarbeitet werden und bestätigt die Richtigkeit der Angaben.

Der Mieter willigt ein, dass seine Kontaktdaten an berechtigte Dritte (beispielsweise Vermieter, Nachverwaltung, neuer Eigentümer) weitergegeben werden dürfen. Diese Weitergabe kann beispielsweise nach eingehender Aufforderung an eine öffentliche Behörde oder an Professionisten im Zuge von Reparaturarbeiten erfolgen. Eine automatische Weitergabe an nichtberechtigte Personen, insbesondere zu Werbungszwecken, erfolgt nicht. Die Löschung der Daten kann frühestens dann erfolgen, wenn die gesetzliche Nachweispflicht – auch steuerlich – abgelaufen ist.

### X. Sonstiges

Es gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichend von Punkt V. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende eines jeden Kalendermonats als vereinbart.

Vermieter:



Mieter:

A handwritten signature in blue ink.

Ort: Wien

Datum: 07.04.2023

# WOHNUNGSMIETVERTRAG

unter Berücksichtigung des Konsumentenschutzgesetzes 1  
für Objekte im Vollenwendungsbereich des MRG

## I. Anwendungsbereich

Das Mietobjekt unterliegt dem Vollenwendungsbereich des MRG

## II. Mietvertragsparteien

**Vermieter:** Sveta Levim Invest GmbH  
Singerstraße 6/5  
1010 Wien

**Mieter:**

## III. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter den in seinem Eigentum befindlichen im Hause **1210 Wien, Schulgasse 11 Wohnung Top 3** Nutzfläche ca. 65 m<sup>2</sup>

## IV. Verwendungszweck

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand für Wohnzwecke zu benutzen. Jede Änderung der Nutzungsart bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters, Schriftlichkeit wird empfohlen!

Vom Mieter gewünschte wesentliche Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietgegenstandes bedürfen - sofern es sich nicht um geringfügige, die Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner beeinträchtigende Änderungen handelt - der Genehmigung des Vermieters.

Beabsichtigt der Mieter wesentliche Veränderungen (insbesondere bauliche Veränderungen) innerhalb des Mietgegenstandes vorzunehmen, so verpflichtet er sich, dem Vermieter diese mit genauen Angaben von Art und Umfang der Arbeiten sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

Die Abgeltung nützlicher Investitionen des Mieters im Sinne der §§ 1037 iVm 1097 ABGB bedarf jedenfalls einer ausdrücklich gesonderten Vereinbarung mit dem Vermieter. Ohne gesonderte Vereinbarung besteht ein Wahlrecht des Vermieters, die Veränderungen nach Beendigung des Mietverhältnisses unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters unter Verzicht auf das Wegnahme-Recht des Mieters übergehen zu lassen oder aber die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu verlangen.

Wegen kurzfristiger Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Elektro-, Wasser- und Kanalisierungsleitungen verzichtet der Mieter irgendwelche Rechtsfolgen (davon unberührt bleibt der Anspruch auf Mietzinsminderung gem. § 1096 ABGB) abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat, und es sich nicht um Personenschäden handelt.

Änderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.

Die Untervermietung der Bestandräume oder die Weitergabe jeder Art an dritte Personen (ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich) ist nicht gestattet.

Der Vermieter ist berechtigt, aus wichtigen Gründen den Mietgegenstand zu besichtigen. Soweit nicht Gefahr in Verzug vorliegt, ist nur nach entsprechender Anmeldung oder Terminabsprache mit dem Mieter und zu den üblichen dem Mieter zumutbaren Tageszeiten eine Besichtigung zu vereinbaren.

Die Haltung von Haustieren ausgenommen exotischer und gefährlicher Tiere im Mietgegenstand ist unter der Voraussetzung gestattet, dass diese sachgerecht und unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Bewohner und des Vermieters erfolgt. Der Mieter hat über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen, wenn die übrigen Bewohner des Hauses durch Lärm- oder Geruchseinwirkungen unzumutbar beeinträchtigt werden, oder durch die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder in allgemeinen Teilen verursacht werden.

Das Aufstellen oder Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters,  
Der Mieter verpflichtet sich, die allgemeine Wiener Hausordnung einzuhalten.

#### V. Dauer

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 37 Monaten abgeschlossen. Es beginnt am **01.06.2023** und endet am **30.06.2026 ohne Kündigung**. Für den Mieter besteht eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung des § 29 Abs 2 MRG nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist.

Es wird vereinbart, dass gem. § 1117 ABGB der Mieter berechtigt ist das gegenständliche Mietverhältnis vorzeitig aufzulösen, wenn das Mietobjekt ohne Schuld des Mieters in einen Zustand gerät, in welches den bedungenen Gebrauch nicht mehr möglich macht oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird, insbesondere aufgrund von Gesundheitsgefährdungen. (§ 1117 ABGB)

Unbeschadet der obigen Befristungsvereinbarung werden seitens des Vermieters folgende wichtige vorzeitige Kündigungsgründe (gern. § 30 MRG) vereinbart: Mietzinsrückstände

#### VI. Hauptleistungspflichten: Mietzins und Erhaltung

##### a) Mietzins

Der vereinbarte monatliche Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

- Hauptmietzins inkl. Lagezuschlag, inkl 25% Befristungsabschlag	€ .....	
- BK-Akonto derzeit	€ ...	216,06
- Umsatzsteuer (10%)	€ .....	54,54
<b>Hauptmietzins Gesamt-brutto</b>	<b>€</b>	<b>600,00</b>





Der Mieter haftet für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes, ebenso für dessen sonstige Beschädigung und für die Verletzung der Wartungspflicht aus seinem eigenen bzw. dem Verschulden seiner Mitbewohner, Besucher, Gäste etc.

Schäden am Mietobjekt sind dem Vermieter bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen.

Der Mieter verpflichtet sich nachweislich und auf eigene Kosten-entsprechend den Empfehlungen des Thermenherstellers- jährlich ein Service der Kombitherme durchführen zu lassen um eine einwandfreie Funktion während der durchschnittlich zu erwartenden Lebensdauer der Therme zu gewährleisten: Er ist auch verpflichtet die gesetzlich/behördlich vorgeschriebenen Luftverbunds- und Abgasüberprüfungen rechtzeitig +auf seine Kosten vornehmen zu lassen und diese dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen.

Im Übrigen verpflichtet sich der Mieter für eine ausreichende Beheizung sowie Belüftung des Mietobjektes zu sorgen um Schäden an der Bausubstanz sowie die Versorgungsleistungen zu verhindern.

Schäden die durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten des Vermieters oder von ihm Beauftragter entstanden sind, fallen jedenfalls nicht in die Erhaltungspflicht des Mieters.

Die beigegebenen Einrichtungsgegenstände sind schonend und pfleglich zu behandeln. Wird der Gebrauch aus nicht vom Mieter zu vertretenden Gründen nicht mehr möglich (natürliche Abnutzung oder Verschleiß) ist der Mieter zwar zur unverzüglichen Anzeige an den Vermieter, nicht aber zur Reparatur verpflichtet.

#### **d) Wertsicherung**

Der vereinbarte Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria (Österr. Statistisches Zentralamt) verlaublichen monatlichen Index der Verbraucherpreise 2015=100 wertbezogen. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl, Schwankungen bis 5% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitungen wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen. Der Vermieter ist berechtigt, die entstehende Indexerhöhung rückwirkend auf 3 Jahre zu begehen. Die sich ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenso allfällige Gutschriften.

### **VII. Kautio**

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautio im Betrag von € **1800,-** zur Sicherstellung für den Mietzins/mitvermietete Einrichtungsgegenstände. Der Kautionsbetrag dient zur Abdeckung sämtlicher aus dem Mietvertrag anfallender Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter. Entstehen während eines aufrechten Mietverhältnisses derartige Ansprüche, so ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, diese Rückstände aus der Kautio abzudecken.

In diesem Fall verpflichtet sich der Mieter binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung den vollen Kautionsbetrag wieder aufzufüllen. Die Kautio samt Zinsen ist unverzüglich zu retournieren, wenn feststeht, dass aus dem Mietverhältnis dem Vermieter an aushaftenden Mietzinsen, Kosten, Schäden oder dgl. keine Forderung zusteht. Im Falle von mehreren Mietern kann die Rückzahlung der Kautio mit schuldbefreiender Wirkung- nach Wahl des Vermieters- an jeden der Mieter erfolgen.

### VIII. Rückgabe des Bestandobjekts

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in gleichwertigem Zustand wie bei Übernahme, gereinigt und frei von Fahrnissen unter Berücksichtigung einer gewöhnlichen Abnutzung zu übergeben. Bei der Übergabe ist ein Wartungsbericht, der nicht älter als 3 Monate sein darf, für die Therme vorzuweisen.

### IX. Datenschutz

Der Mieter nimmt hiermit zur Kenntnis, dass seine im Zuge der Anmietung und Vertragserrichtung angegebenen Daten elektronisch erfasst und zum Zwecke der Datenverarbeitung und zur Erfüllung der Dokumentationspflicht verwendet werden. Der Mieter stimmt demnach ausdrücklich zu, dass diese Daten elektronisch gespeichert werden, zweckgebunden verarbeitet werden und bestätigt die Richtigkeit der Angaben.

Der Mieter willigt ein, dass seine Kontaktdaten an berechnigte Dritte (beispielsweise Vermieter, Nachverwaltung, neuer Eigentümer) weitergegeben werden dürfen. Diese Weitergabe kann beispielsweise nach eingehender Aufforderung an eine öffentliche Behörde oder an Professionisten im Zuge von Reparaturarbeiten erfolgen. Eine automatische Weitergabe an nichtberechnigte Personen, insbesondere zu Werbungszwecken, erfolgt nicht. Die Löschung der Daten kann frühestens dann erfolgen, wenn die gesetzliche Nachweispflicht – auch steuerlich – abgelaufen ist.

### X. Sonstiges

Es gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichend von Punkt V. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende eines jeden Kalendermonats als vereinbart.

Vermieter:



Ort: Wien

Mieter:

Datum: 06.06.2023

# WOHNUNGSMIETVERTRAG

unter Berücksichtigung des Konsumentenschutzgesetzes 1  
für Objekte im Vollenwendungsbereich des MRG

## I. Anwendungsbereich

Das Mietobjekt unterliegt dem Vollenwendungsbereich des MRG

## II. Mietvertragsparteien

**Vermieter:** Sveta Levim Invest GmbH  
Singerstraße 6/5  
1010 Wien

**Mieter:**

## III. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter den in seinem Eigentum befindlichen im Hause **1210 Wien, Schulzgasse 11 Wohnung Top 4** Nutzfläche ca. 55m<sup>2</sup>

## IV. Verwendungszweck

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand für Wohnzwecke zu benützen. Jede Änderung der Nutzungsart bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters, Schriftlichkeit wird empfohlen!

Vom Mieter gewünschte wesentliche Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietgegenstandes bedürfen - sofern es sich nicht um geringfügige, die Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner beeinträchtigende Änderungen handelt - der Genehmigung des Vermieters.

Beabsichtigt der Mieter wesentliche Veränderungen (insbesondere bauliche Veränderungen) innerhalb des Mietgegenstandes vorzunehmen, so verpflichtet er sich, dem Vermieter diese mit genauen Angaben von Art und Umfang der Arbeiten sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

Die Abgeltung nützlicher Investitionen des Mieters im Sinne der §§ 1037 iVm 1097 ABGB bedarf jedenfalls einer ausdrücklich gesonderten Vereinbarung mit dem Vermieter. Ohne gesonderte Vereinbarung besteht ein Wahlrecht des Vermieters, die Veränderungen nach Beendigung des Mietverhältnisses unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters unter Verzicht auf das Wegnahme-Recht des Mieters übergehen zu lassen oder aber die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu verlangen.

Wegen kurzfristiger Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Elektro-, Wasser- und Kanalisierungsleitungen verzichtet der Mieter irgendwelche Rechtsfolgen (davon unberührt bleibt der Anspruch auf Mietzinsminderung gem. § 1096 ABGB) abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat, und es sich nicht um Personenschäden handelt.

Änderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.

Die Untervermietung der Bestandräume oder die Weitergabe jeder Art an dritte Personen (ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich) ist nicht gestattet.

Der Vermieter ist berechtigt, aus wichtigen Gründen den Mietgegenstand zu besichtigen. Soweit nicht Gefahr in Verzug vorliegt, ist nur nach entsprechender Anmeldung oder Terminabsprache mit dem Mieter und zu den üblichen dem Mieter zumutbaren Tageszeiten eine Besichtigung zu vereinbaren.

Die Haltung von Haustieren ausgenommen exotischer und gefährlicher Tiere im Mietgegenstand ist unter der Voraussetzung gestattet, dass diese sachgerecht und unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Bewohner und des Vermieters erfolgt. Der Mieter hat über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen, wenn die übrigen Bewohner des Hauses durch Lärm- oder Geruchseinwirkungen unzumutbar beeinträchtigt werden, oder durch die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder in allgemeinen Teilen verursacht werden.

Das Aufstellen oder Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters,  
Der Mieter verpflichtet sich, die allgemeine Wiener Hausordnung einzuhalten.

#### **V. Dauer**

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 37 Monaten abgeschlossen. Es beginnt am **01.03.2023** und endet am **31.03.2026 ohne Kündigung**. Für den Mieter besteht eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung des § 29 Abs 2 MRG nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist. Für die Sanierung der Wohnung muss die Miete erst ab 01.04.2023 gezahlt werden.

Es wird vereinbart, dass gem. § 1117 ABGB der Mieter berechtigt ist das gegenständliche Mietverhältnis vorzeitig aufzulösen, wenn das Mietobjekt ohne Schuld des Mieters in einen Zustand gerät, in welches den bedungenen Gebrauch nicht mehr möglich macht oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird, insbesondere aufgrund von Gesundheitsgefährdungen. (§ 1117 ABGB)

Unbeschadet der obigen Befristungsvereinbarung werden seitens des Vermieters folgende wichtige vorzeitige Kündigungsgründe (gern. § 30 MRG) vereinbart: Mietzinsrückstände

#### **VI. Hauptleistungspflichten: Mietzins und Erhaltung**

##### **a) Mietzins**

Der vereinbarte monatliche Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

- Hauptmietzins inkl 25% Befristungsabschlag	€ .....	
- BK-Akonto derzeit	€ ...	164,13
- Umsatzsteuer (10%)	€ .....	45,45
<b>Hauptmietzins Gesamt brutto</b>	<b>€</b>	<b>500,00</b>

Das monatliche Bruttoentgelt für die Überlassung des Bestandsobjektes setzt sich aus folgenden Anteilen zusammen:

- a) aus dem Bestandszins inkl. Zu- und Abschläge
- b) aus den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gemäß §§ 21-24 MRG.
- c) aus der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer vom gesamten Bestandszins (inkl. Nebenkosten)
- d) Lagezuschlag: Der Zuschlag für die überdurchschnittlich gute Lage gegenüber der gewöhnlichen Wiener Lage als auch bezirksinternen Lage wurde mit dem Mieter vor Abschluss des Vertrages eingehend erörtert und wird von diesem zustimmend zur Kenntnis genommen.
- e) Festgehalten wird, dass im Hauptmietzins ein Nutzungsentgelt für die Möbel in Höhe von monatlich € 0,00 -enthalten ist. Das vorgenannte Nutzungsentgelt wird entsprechend der gesetzlichen Wertsicherungsvereinbarung (sh. Pkt. 4 dieses Vertrages) wertgesichert.

Der Mieter verpflichtet sich, die mit dem Betrieb, der Pflege, der Wartung und Verwaltung des Objekts verbundenen Betriebskosten im Ausmaß seines Anteiles lt. Vorschrift zu tragen.

Zu den vom Mieter zu ersetzenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen gehören jedenfalls jene Positionen, die gemäß den §§ 21-24 MRG zulässigerweise auf den Mieter überwält werden können. Darunter fallen auch die anteiligen Prämien einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses, Sturmschäden, Hagelschäden und Erweiterung des Versicherungsschutzes der Leitungswasserschadenversicherung.

Der Mieter ist im Sinne einer gerechten Aufteilung auflaufender Kosten verpflichtet, am Betrieb der Gemeinschaftsanlagen teilzunehmen.

Strom, Gas, Heizung und Telefon werden nicht vom Vermieter beigestellt und sind vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen.

**Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus monatlich jeweils bis 5. eines Monats, auf das unten angegebene Konto zu entrichten.** Für den Fall eines vom Mieter zu vertretenden Zahlungsverzugs werden Verzugszinsen in Höhe der gesetzlichen Zinsen vereinbart.

#### **IBAN:**

Der Mieter haftet dem Vermieter im Falle eines ihn treffenden Verschuldens für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten, die dem Vermieter zur notwendigen Rechtsverfolgung entstanden sind, einschließlich zweckentsprechender gerichtlicher und außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, letztere jedoch nur, als sie in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen (§ 1333 ABGB).

#### **b) Haushaltsversicherung**

Der Mieter verpflichtet sich eine Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckung abzuschließen und die Prämien-Einzahlungsbelege dem Vermieter unaufgefordert jährlich in Kopie nachzuweisen.

#### **c) Erhaltung**

Der Mieter verpflichtet sich, das Bestandsobjekt pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Die für den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte (insbesondere Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären bzw. technischen Anlagen sowie Geräte) hat der Mieter regelmäßig und im erforderlichen Ausmaß zu warten.

Kosten für Schäden an der Therme und damit verbundenen Heizungsanlage und Warmwasserversorgung oder eine Neuanschaffung ganzer Systemkomponenten, die ohne Verschulden des Mieters auftreten bzw. notwendig wird, trägt der Vermieter. Die jährlichen Wartungskosten trägt der Mieter.

Der Mieter verzichtet darauf, kleinere, notwendig werdende Ausbesserungen sowie der üblichen Brauchbarkeit nicht entgegenstehende Mängel sowie Schönheitsreparaturen (Malerei, Bodenbeläge) vom Vermieter zu fordern.

Der Mieter haftet für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes, ebenso für dessen sonstige

Beschädigung und für die Verletzung der Wartungspflicht aus seinem eigenen bzw. dem Verschulden seiner Mitbewohner, Besucher, Gäste etc.

Schäden am Mietobjekt sind dem Vermieter bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen.

Der Mieter verpflichtet sich nachweislich und auf eigene Kosten-entsprechend den Empfehlungen des Thermenherstellers- jährlich ein Service der Kombitherme durchführen zu lassen um eine einwandfreie Funktion während der durchschnittlich zu erwartenden Lebensdauer der Therme zu gewährleisten: Er ist auch verpflichtet die gesetzlich/behördlich vorgeschriebenen Luftverbunds- und Abgasüberprüfungen rechtzeitig auf seine Kosten vornehmen zu lassen und diese dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen.

Im Übrigen verpflichtet sich der Mieter für eine ausreichende Beheizung sowie Belüftung des Mietobjektes zu sorgen um Schäden an der Bausubstanz sowie die Versorgungsleistungen zu verhindern.

Schäden die durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten des Vermieters oder von ihm Beauftragter entstanden sind, fallen jedenfalls nicht in die Erhaltungspflicht des Mieters.

Die beigegebenen Einrichtungsgegenstände sind schonend und pfleglich zu behandeln. Wird der Gebrauch aus nicht vom Mieter zu vertretenden Gründen nicht mehr möglich (natürliche Abnutzung oder Verschleiß) ist der Mieter zwar zur unverzüglichen Anzeige an den Vermieter, nicht aber zur Reparatur verpflichtet.

#### **d) Wertsicherung**

Der vereinbarte Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria (Österr. Statistisches Zentralamt) verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2015=100 wertbezogen. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl, Schwankungen bis 5% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitungen wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen. Der Vermieter ist berechtigt, die entstehende Indexerhöhung rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren. Die sich ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenso allfällige Gutschriften.

### **VII. Kautio**

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautio im Betrag von € 1.500,- zur Sicherstellung für den Mietzins/mitvermietete Einrichtungsgegenstände. Der Kautionsbetrag dient zur Abdeckung sämtlicher aus dem Mietvertrag anfallender Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter. Entstehen während eines aufrechten Mietverhältnisses derartige Ansprüche, so ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, diese Rückstände aus der Kautio abzudecken.

In diesem Fall verpflichtet sich der Mieter binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung den vollen Kautionsbetrag wieder aufzufüllen. Die Kautio samt Zinsen ist unverzüglich zu retournieren, wenn feststeht, dass aus dem Mietverhältnis dem Vermieter an aushaftenden Mietzinsen, Kosten, Schäden oder dgl. keine Forderung zusteht. Im Falle von mehreren Mietern kann die Rückzahlung der Kautio mit schuldbefreiender Wirkung- nach Wahl des Vermieters- an jeden der Mieter erfolgen.

### VIII. Rückgabe des Bestandobjekts

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in gleichwertigem Zustand wie bei Übernahme, gereinigt und frei von Fahrnissen unter Berücksichtigung einer gewöhnlichen Abnutzung zu übergeben. Bei der Übergabe ist ein Wartungsbericht, der nicht älter als 3 Monate sein darf, für die Therme vorzuweisen.

### IX. Datenschutz

Der Mieter nimmt hiermit zur Kenntnis, dass seine im Zuge der Anmietung und Vertragserrichtung angegebenen Daten elektronisch erfasst und zum Zwecke der Datenverarbeitung und zur Erfüllung der Dokumentationspflicht verwendet werden. Der Mieter stimmt demnach ausdrücklich zu, dass diese Daten elektronisch gespeichert werden, zweckgebunden verarbeitet werden und bestätigt die Richtigkeit der Angaben.

Der Mieter willigt ein, dass seine Kontaktdaten an berechnigte Dritte (beispielsweise Vermieter, Nachverwaltung, neuer Eigentümer) weitergegeben werden dürfen. Diese Weitergabe kann beispielsweise nach eingehender Aufforderung an eine öffentliche Behörde oder an Professionisten im Zuge von Reparaturarbeiten erfolgen. Eine automatische Weitergabe an nichtberechnigte Personen, insbesondere zu Werbungszwecken, erfolgt nicht. Die Löschung der Daten kann frühestens dann erfolgen, wenn die gesetzliche Nachweispflicht – auch steuerlich – abgelaufen ist.

### X. Sonstiges

Es gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichend von Punkt V. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende eines jeden Kalendermonats als vereinbart.

Vermieter:



Ort: Wien

Mieter:

Datum: 04.02.2023

Gesellschaft:

Sveta Levim Invest GmbH

ein Unternehmen der Sveta Group

Wien, am 20.06.2023

## 1210 Wien, Schulzgasse 11 Top 4

Die Mietvertragsparteien Sveta Levim Invest GmbH als Vermieter und   
 als bisherige Mieter der Wohnung 1210 Wien, Schulzgasse 11 Top 4  
vereinbaren zum 04.02.2023 abgeschlossenen Mietvertrag, dass anstelle von   
, nun ab 01.07.2023  in alle Rechte und  
Pflichten als Mieter in den bestehenden Mietvertrag eintritt. Die Vertragslaufzeit bleibt  
unverändert.

  
Sveta Levim Invest GmbH