



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

# GUTACHTEN

**Aktenzahl:** 25 E 38/25g

**Auftrag:** Verkehrswertermittlung  
von 1/1 Anteilen (B-LNr. 10)  
der EZ 4872, GB 01620 Brigittenau

**Adresse:** 1200 Wien, Romanogasse 11

**Stichtag:** 24. November 2025

Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc  
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS  
1180 Wien, Gersthofer Straße 89  
t: +43 1 479 9 479  
f: +43 1 479 9 479 -10  
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299  
Bankverbindung RLB NÖ-W  
BLZ 32000 Kto 15114150  
IBAN: AT643200000015114150  
BIC: RLNWATWW





## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
1.1. Auftraggeber .....	1
1.2. Aktenzahl .....	1
1.3. Auftrag/ Zweck .....	1
1.4. Bewertungsstichtag: 24. November 2025 (als Tag der 2. Befundaufnahme) .....	1
1.5. Grundlagen und Unterlagen .....	1
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen .....	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen .....	2
1.5.3. Literatur .....	2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen .....	3
<b>2. Befund .....</b>	<b>4</b>
2.1. Grundbuchstand .....	4
2.2. Lage .....	6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung .....	6
2.2.2. Individualverkehr .....	7
2.2.3. Infrastruktur .....	10
2.2.4. Kaufkraft .....	11
2.3. Grundstück .....	12
2.3.1. Allgemeine Topographie .....	12
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung .....	13
2.3.3. Hochwasserrisiko .....	14
2.3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan .....	14
2.3.5. Anschlüsse .....	15
2.3.6. Kontaminationen .....	15
2.4. Gebäudebestand .....	18
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide .....	30
2.6. Objektbestand .....	74
2.6.1. Objektbeschreibung Keller .....	75
2.6.2. Objektbeschreibung Top 2-4 .....	77
2.6.3. Objektbeschreibung Top 5 .....	80
2.6.4. Objektbeschreibung Top 5a .....	83
2.6.5. Objektbeschreibung Top 6 .....	83
2.6.6. Objektbeschreibung Top 7 .....	85
2.6.7. Objektbeschreibung Top 9 .....	87
2.6.8. Objektbeschreibung Top 10-11 .....	89
2.6.9. Objektbeschreibung Top 12 .....	93
2.6.10. Objektbeschreibung Top 13 .....	95
2.6.11. Objektbeschreibung Top 14 .....	96
2.6.12. Objektbeschreibung Top 16 .....	98
2.6.13. Objektbeschreibung Top 17 .....	101
2.6.14. Objektbeschreibung Top 18-21 .....	103
2.7. Bestandsobjekte und Erträge .....	111



2.8. Kautionen.....	116
2.9. Betriebskosten.....	116
2.10. Verwaltung/Investitionsvorschau.....	116
2.11. Sonstiges.....	116
<b>3. Gutachten.....</b>	<b>118</b>
3.1. Bewertungsgrundsätze.....	118
3.2. Restnutzungsdauer.....	119
3.2.1. Technische Lebensdauer.....	119
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer.....	120
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer.....	120
3.3. Bewertung.....	122
3.3.1. Ertragswertverfahren.....	122
3.3.2. Bodenwert diskontiert.....	123
3.3.3. Kapitalisierte Erträge.....	127
3.3.4. Potential Dachgeschossausbau.....	133
3.3.5. Verkehrswertermittlung.....	134
3.3.6. Plausibilisierung.....	137
3.3.7. Hinweis zum Stabilitätsgesetz 2012.....	139
<b>4. Zusammenfassung.....</b>	<b>141</b>
<b>5. Anmerkung.....</b>	<b>142</b>
5.1. Umsatzsteuer.....	142
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3.....	143
<b>6. Fotodokumentation.....</b>	<b>144</b>
<b>7. Anlagen.....</b>	<b>150</b>





## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	7
Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	7
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr	8
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien	8
Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz	9
Abb. 6: Aus- und Weiterbildung	10
Abb. 7: medizinische Versorgung	10
Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	11
Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe	12
Abb. 10: Luftbild	12
Abb. 11: Straßenlärm [dB]	13
Abb. 12: Schienenlärm [dB]	13
Abb. 13: Hochwasser	14
Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	14
Abb. 15: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	16
Abb. 16: Datumsvermerk auf den historischen Plänen	18
Abb. 17: historische Ansichten/Schnitte	19
Abb. 18: Kriegssachschäden, um 1946	20
Abb. 19: von Kriegsschäden betroffene Bereiche (Bescheide)	21
Abb. 20: von Kriegsschäden betroffene Bereiche (Planunterlagen)	25
Abb. 21: Grundriss Keller/Souterrain	27
Abb. 22: Grundriss Parterre	27
Abb. 23: Grundriss 1. Stock	28
Abb. 24: Grundriss 2. Stock	28
Abb. 25: Grundriss 3. Stock	29
Abb. 26: Grundriss 4. Stock	29
Abb. 27: Grundriss Dachboden	30
Abb. 28: Kellergeschoss (1)	75
Abb. 29: Kellergeschoss (2)	75
Abb. 30: Kellergeschoss (3)	75
Abb. 31: Kellergeschoss (4)	75
Abb. 32: Kellergeschoss (5)	76
Abb. 33: Kellergeschoss (6)	76
Abb. 34: Kellergeschoss (7)	76
Abb. 35: Kellergeschoss (8)	76
Abb. 36: Kellergeschoss (9)	76
Abb. 37: Kellergeschoss (10)	76
Abb. 38: Kellergeschoss (11)	77
Abb. 39: Kellergeschoss (12)	77



Abb. 40: Kellergeschoss (13)	77
Abb. 41: Kellergeschoss (14)	77
Abb. 42: Grundriss Top 2-4	78
Abb. 43: Grundriss Top 5	81
Abb. 44: Grundriss Top 6	83
Abb. 45: Hinweis Sicherungskasten Top 7	85
Abb. 46: Grundriss Top 7	86
Abb. 47: Grundriss Top 9	88
Abb. 48: Grundriss Top 10-11	90
Abb. 49: Grundriss Top 12	93
Abb. 50: Grundriss Top 13	95
Abb. 51: Grundriss Top 14	97
Abb. 52: Grundriss Top 16	99
Abb. 53: Grundriss Top 17	101
Abb. 54: Grundriss Top 18	105
Abb. 55: Grundriss Top 19	107
Abb. 56: Grundriss Top 21	109
Abb. 57: Grundriss Top 22	110
Abb. 58: Lage der Vergleichsobjekte	124

#### Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



# 1. Allgemeines

## 1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Leopoldstadt, 1020 Wien, Taborstraße 90-92, Herr Rat Mag. Rudolf Jocher, mit Beschluss vom 30. Juli 2025, eingelangt am 11. August 2025.

### EXEKUTIONSSACHE:

#### Betreibende Partei

Raiffeisenlandesbank Mostviertel eGen  
Scheibbser Straße 4  
3250 Wieselburg

#### vertreten durch

Nusterer & Mayer Rechtsanwälte OG  
Riemerplatz 1  
3100 St. Pölten

#### Verpflichtete Partei

YosopovD Development GmbH (nunmehr  
REAL 1974 Development GmbH)  
Taborstraße 75a/EG  
1020 Wien

wegen: € 1.000.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

## 1.2. Aktenzahl

Exekutionssache 25 E 38/25g

## 1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 1/1 Anteilen B-LNr. 10 der Liegenschaft Grundbuch 01620 Brigittenau, EZ 4872, per Adresse 1200 Wien, Romanogasse 11 erstatten.

## 1.4. Bewertungsstichtag: 24. November 2025 (als Tag der 2. Befundaufnahme)

## 1.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.



### 1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am **10. September 2025** um 8:00 Uhr – 09:00 Uhr (teilerfolgreiche Befundaufnahme) sowie am **24. November 2025**, 10:00 Uhr – 11:00 Uhr, unter Anwesenheit von:
  - den jeweiligen Mietern und
  - dem Gerichtsvollzieher samt Schlosser und Zeugen (bei der 2. Befundaufnahme)
  - Frau Nadine Brezovits MA (Büro SV)
  - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 20. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

### 1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen

Nach mehrmaliger Urgenz seit dem September 2025 wurden im März 2026 folgende Unterlagen übermittelt:

- Mietverträge
- Mietzinsliste zum 01.01.2026
- Betriebskostenabrechnung

### 1.5.3. Literatur

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG<sup>2</sup>, 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000
- Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder



## 1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- 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 wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- 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.
- Sofern ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes nicht vorgelegt wird, wird im Zuge der Bewertung daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.



## 2. Befund

### 2.1. Grundbuchstand



GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau  
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 4872

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 4749/2025  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
3631/22 GST-Fläche 309  
Bauf.(10) 209  
Bauf.(20) 100 Romanogasse 11

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

10 ANTEIL: 1/1

YosopovD Development GmbH (FN 544282s)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

e 5085/2021 IM RANG 3395/2021 Kaufvertrag 2021-06-28 Eigentumsrecht

g gelöscht

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

13 a 5085/2021 Pfandurkunde 2021-08-12

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.600.000,--

für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen (FN 79054g)

c 2652/2024 Klage wg EUR 1.000.000,-- s.A. (24 Cg 58/24y - HG  
Wien)

d 2931/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 18

17 a 2669/2025 Exekutionsbewilligung 2025-06-02

PFANDRECHT vollstr EUR 5.823,58

samt 4 % Z aus EUR 5.823,58 seit 2025-02-27, Antragskosten

EUR 880,50 für Andreas Steinhauser (22 E 1997/25y)

b 2669/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 4872 KG 01620 Brigittenau, C-LNR 17

EZ 1655 KG 01402 Hernals, C-LNR 12

EZ 168 KG 01658 Hirschstetten, C-LNR 16

EZ 1472 KG 01102 Inzersdorf Stadt, C-LNR 145

18 a 2931/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 1.000.000,--

samt 3,156 % Z seit 2024-07-25 pro Vierteljahr bei

vierteljährl Kapitalisierung zum Quartalsende, Kosten EUR

21.582,66 samt 4 % Z seit 2024-07-04, Antragskosten EUR

4.870,88 für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen

(FN 79054g) (25 E 38/25g)

b 2931/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung hins

Zinsenmehrbegehren (25 E 38/25g)

c 2931/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 13

19 a 4749/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr

1. EUR 1.250,--



2. EUR 5.000,--  
Kosten EUR 615,10 für  
Branko Vrhovac geb 1988-01-12  
Bojana Lukajic geb 1992-07-17  
25 E 56/25d  
b 4749/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung je auf  
4 % Z je seit 2025-04-15 für Branko Vrhovac geb 1988-01-12  
und Bojana Lukajic geb 1992-07-17  
25 E 56/25d

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

---

Grundbuch

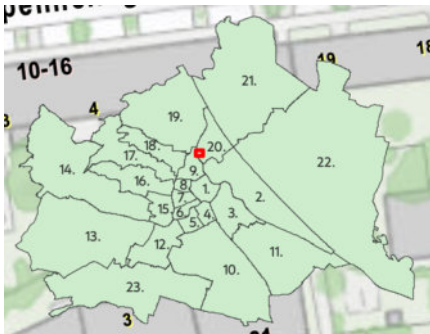
26.11.2025 10:08:36

---

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden nicht bekannt gegeben.



## 2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 20. Wiener Gemeindebezirk „Brigittenau“ per Adresse Romanogasse 11. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird wie folgt markiert: Romanogasse – Treustraße – Pappenheimgasse – Denisgasse.

Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Die Romanogasse beginnt ihren Verlauf im Südwesten bei der Treustraße und endet im Nordosten als Sackgasse bei der „Johann Böhm Wohnhausanlage“. Sie wird bis zur Klosterneuburger Straße entgegenläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Ab der Klosterneuburger Straße ist sie in beide Richtungen befahrbar und wird als Sackgasse geführt. Benannt wurde sie 1900 nach Johann Romano Ritter von Ringe.

Der 20. Wiener Gemeindebezirk „Brigittenau“ erstreckt sich über ungefähr 6 km<sup>2</sup> und hat rund 84.000 Einwohner. Er liegt zwischen der Donau und dem Donaukanal; südöstlich – ebenfalls auf dieser „Insel“ – befindet sich der 2., Leopoldstadt. Im Osten – am linken Donauufer – grenzt der 21., Floridsdorf an. Westlich – am gegenüberliegenden Ufer des Donaukanals – liegen die Bezirke 9., Alsergrund und 19., Döbling. Die zwei ehemaligen Gemeinden Brigittenau und Zwischenbrücken bilden den heutigen Bezirk; der Name Brigittenau leitet sich von der 1650 erbauten Brigittakapelle ab. Ein markanter Punkt im Bezirk ist heute der „Millenium Tower“ mit seinem Einkaufszentrum.

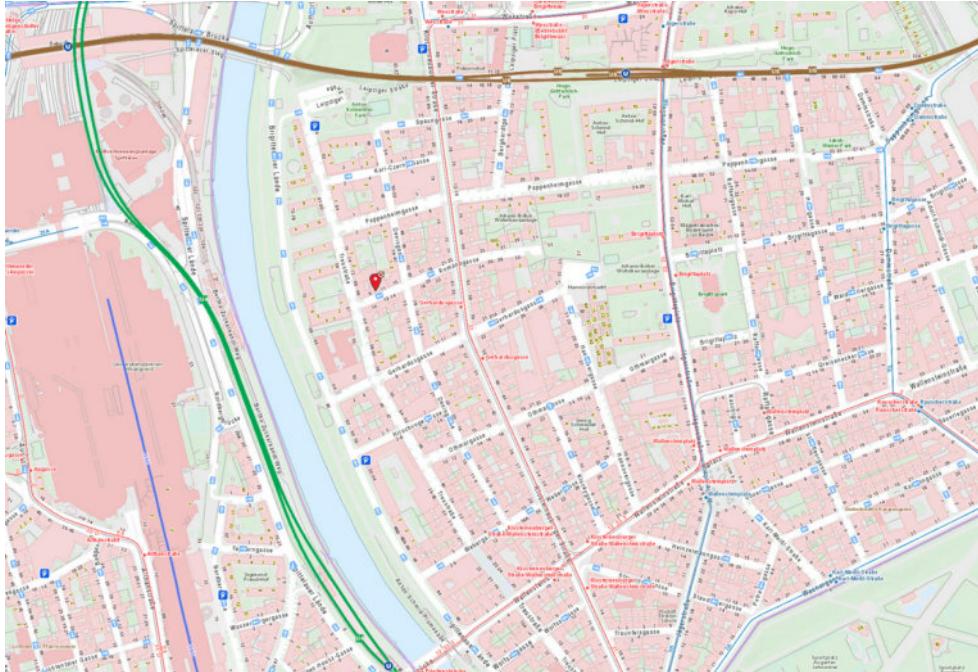
### 2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung hat die Straßenbahnlinie 31 eine Haltestelle. Nach rund 760 m kann der Zugang zur U-Bahnstation „Friedensbrücke“ der Linie U4 erreicht werden.

Die Straßenbahnlinie **31** beginnt in 1., Schottenring (U2 und U4), streift den nordwestlichen Teil des 2. Bezirkes, quert den 20. Bezirk, überquert die Donau auf der Floridsdorfer Brücke und fährt die Brünner Straße entlang bis nach 21., Stammersdorf.

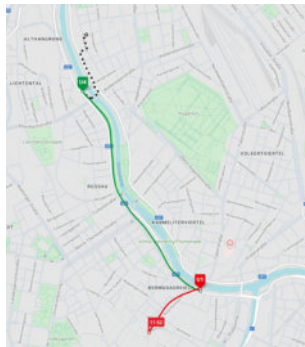


**Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort**



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

**Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt**



Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 20 Minuten.

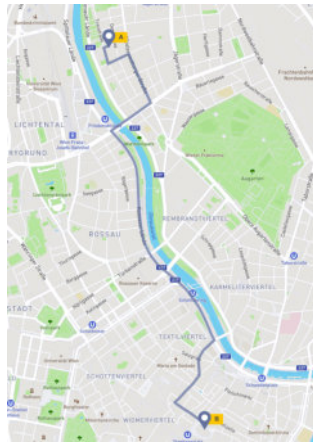
Quelle: [www.wienerlinien.at](http://www.wienerlinien.at)

## 2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar. Die Romanogasse wird im bewertungsgegenständlichen Bereich entgegenläufig der Orientierungsnummern als geführt. Die Parkraumsituation ist durchschnittlich. Der 20. Bezirk ist ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Das Parken im bewertungsgegenständlichen Bereich ist daher kostenpflichtig. Das nächstgelegene Parkhaus befindet sich in der Treustraße 94 bzw. der Brigittenauer Lände 50-54.



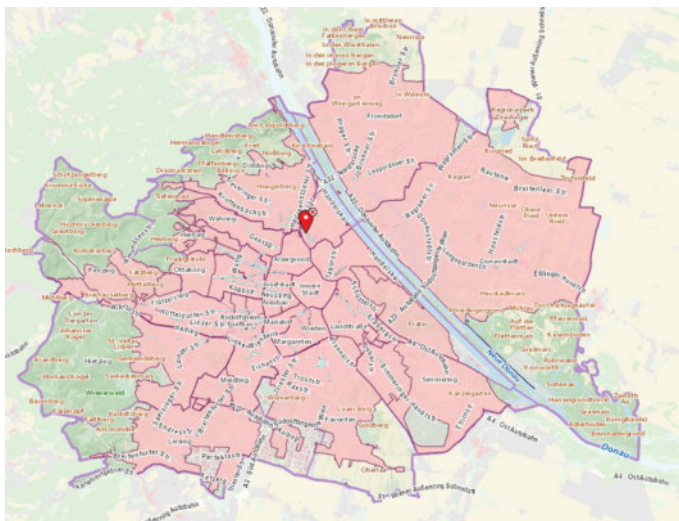
**Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr**



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 3,5 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: [www.herold.at](http://www.herold.at)

**Abb. 4: Kurzparkzonen Wien**



Kurzparkzone (KPZ) ▾  
■ Parkdauer 2h MO-FR 9-22h  
■ Kurzparkstreifen/Kurzparkzone

Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist wie folgt gegeben:

Die Romanogasse führt über die Treustraße, Webergasse, Wallensteinstraße und die Friedensbrücke zur Roßauer Lände, diese geht in die Donaukanal Straße und den Franz-Josefs-Kai über. Der Franz-Josefs-Kai bietet über die Dampfschiffstraße, Weißgerberlände und Erdberger Lände die Anbindung zur Auffahrt „Knoten-Prater“ der A23 Südosttangente. Die Anbindung an alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien ist somit gut gegeben.

Erreichbarkeit Standort bis ....	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	20 Min.	3,5 km
Westbahnhof	k.A.	25 Min.	7,0 km
Hauptbahnhof	k.A.	30 Min.	7,0 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	20 Min.	4,5 km
Flughafen	k.A.	45 Min.	22,0 km



### 2.2.3. Infrastruktur

**Nahversorgung:** Geschäfte für die Deckung des täglichen Bedarfs sind auf der Klosterneuburger Straße, Wallensteinstraße und Hannovergasse vorhanden. Der Hannovermarkt kann nach rund 450 m erreicht werden.

**Freizeit:** Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. In fußläufiger Entfernung befinden sich der Anton Kummerer Park und der Brigittapark. Einer der Zugänge zum Augarten liegt rund 1 km von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt.

**Gesundheit:** Die nächstgelegene Apotheke befinden sich in der Pappenheimgasse und der Webergasse.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Abb. 7: medizinische Versorgung

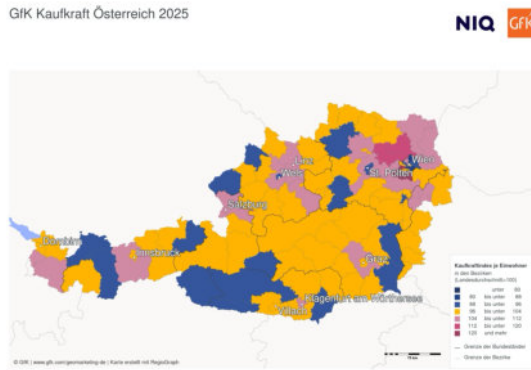


Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

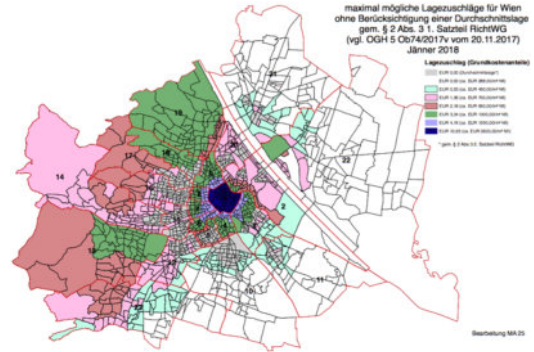


## 2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: APA



Quelle: [www.wien.gv.at/](http://www.wien.gv.at/) MA 25



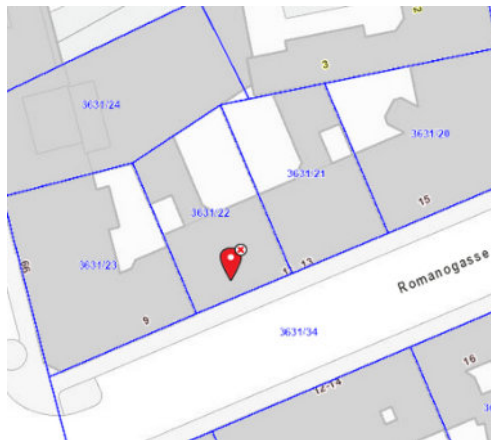
## 2.3. Grundstück

### 2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig in Richtung Romanogasse gegen Süden ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu waagrecht und die Grundstücksform ist als unregelmäßig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 309 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

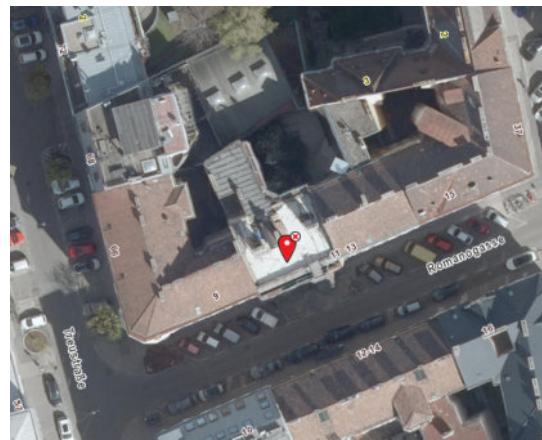
```
***** A1 *****
GST-NR  G  BA  (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
3631/22  G  BA  (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
          GST-Fläche        309
          Bauf. (10)        209
          Bauf. (20)        100  Romanogasse 11
Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
***** A2 *****
```

Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Abb. 10: Luftbild



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)



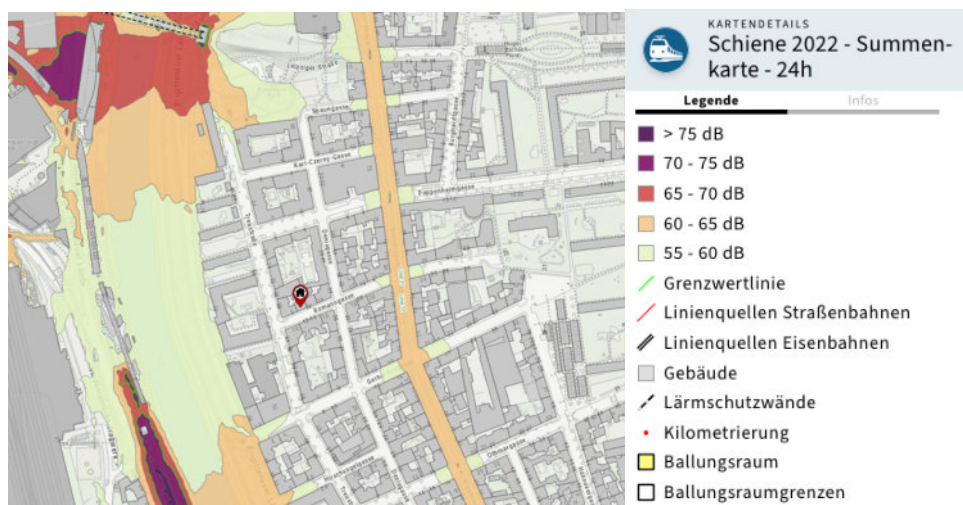
### 2.3.2. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: BMLFUW

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



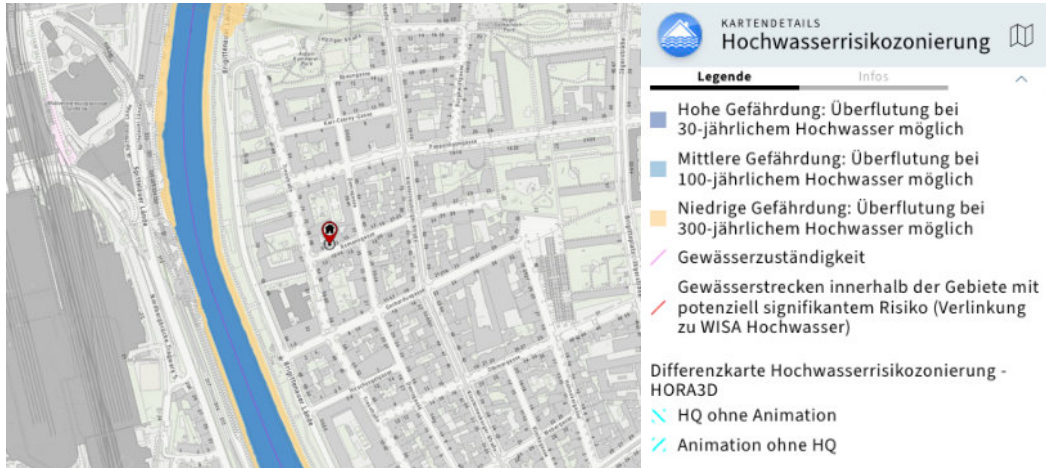
Quelle: BMLFUW

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist straßenseitig gemäß der Lärmkarte 2022 eine durchschnittliche Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm gegeben.



### 2.3.3. Hochwasserrisiko

Abb. 13: Hochwasser

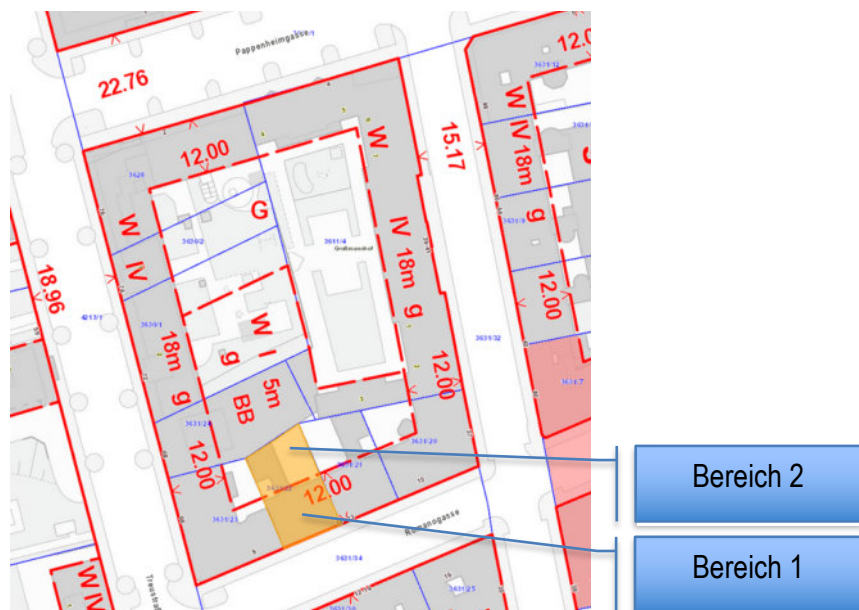


Quelle: [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich gemäß [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at) nicht in einer Hochwasserrisikozone.

### 2.3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)



## Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

### **Bereich 1:**

- Bauland – Wohngebiet
- Bauklasse IV, höhenbeschränkt auf 18 m
- geschlossene Bauweise
- Trakttiefe 12 m

### **Bereich 2:**

- Bauland – Wohngebiet
- Bauklasse I, höhenbeschränkt auf 5 m
- geschlossene Bauweise
- besondere Bestimmungen: *„Auf den mit BB2 bezeichneten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 40 v.H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.“*

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

### **2.3.5. Anschlüsse**

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

### **2.3.6. Kontaminationen**

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde auf dem Altlastenportal Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Abb. 15: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: [www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at)

Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Das Umweltbundesamt erteilte nachfolgende Auskunft:

„über das Grundstück 3631/22 in der KG Brigittenau liegen dem Umweltbundesamt keine altlastenrelevanten Informationen vor. Konkrete Informationen über Verunreinigungen sind auch nicht bekannt.“



Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.



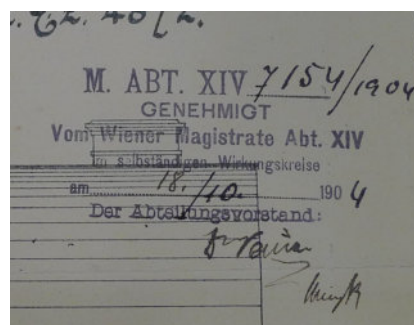
## 2.4. Gebäudebestand

Beim bewertungsgegenständlichen Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes, fünfgeschossiges Mietwohnhaus des Bautyps „Miethaus der Gründerzeit – Seitenflügelhaus“, das ursprünglich in den Jahren um 1904 errichtet wurde. Der Dachboden ist nicht ausgebaut bzw. wurde das Dach abgetragen und besteht dieses laut Aussage eines Mieters seit 2-3 Jahren nicht mehr.

Im Jahr 2018 wurde ein Dachgeschossausbau bewilligt, im Jahr 2022 erfolgte ein Planwechsel. Bis dato wurden als augenscheinliche Baumaßnahme lediglich eine Abdichtungsebene geschaffen.



Abb. 16: Datumsvermerk auf den historischen Plänen



Quelle: Bauakt MA 37



Abb. 17: historische Ansichten/Schnitte



Quelle: Bauakt MA 37

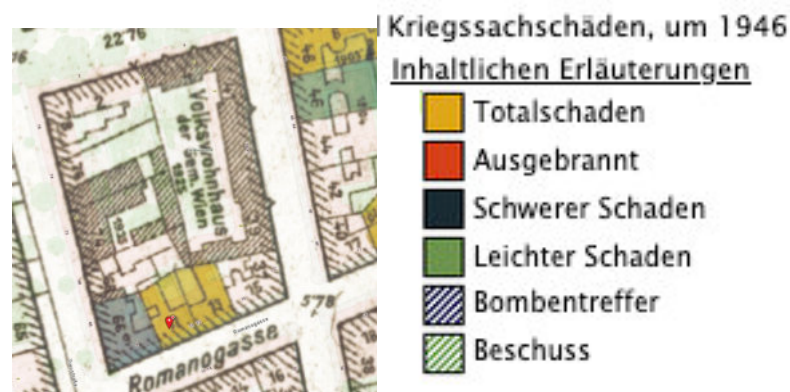
Die Liegenschaft wird von der Romanogasse über eine einflügelige Alueingangstür mit Glaseinsatz erschlossen. Ein befestigter Durchgang führt einerseits zum Hof, über den die Kellerflächen erschlossen werden, andererseits zum allgemeinen Stiegenhaus bzw. zu den Objekten im Erdgeschoss. Das Gebäude befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem durchschnittlichen, teils vernachlässigten Zustand. Die Böden in den allgemeinen Gangbereichen sowie das Stiegenhaus samt der Wandoberflächen sind augenscheinlich in einem vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand.

Im Rahmen der 1. Befundaufnahme war ersichtlich, dass im Kellergeschoss eine überdurchschnittliche Feuchtigkeit und stehendes, übelriechendes Wasser – möglicherweise durch ein Kanalgebreden – gegeben ist.

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 30.06.2025 verzeichnet.



Abb. 18: Kriegssachschäden, um 1946



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse einen Totalschaden.

Das Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus erteile folgende Auskunft:

Geschäftszahl: 2025-0.982.874

**Mitteilung wegen nicht geförderter Liegenschaft:  
EZ 4872, KG 01620 Brigittenau, 1200 Wien, Romanogasse 11**

Guten Tag,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben angeführte Liegenschaft **keine Bundeswohnbauförderungen** gewährt wurden.

Hinsichtlich einer eventuellen Landeswohnbauförderung setzen Sie sich bitte mit der zuständigen Stelle in Ihrem jeweiligen Bundesland in Verbindung.

Um Kenntnisnahme wird ersucht.

Gemäß den Unterlagen im Bauakt waren folgende Bereiche von den Kriegsschäden betroffen:



Abb. 19: von Kriegsschäden betroffene Bereiche (Bescheide)

Vom Rauchfangbefund wird Abstand genommen,  
keine Rauchfangbeschwerden.

Magistrat der Stadt Wien  
Stadtbauamt, Magistratsabteilung 36  
Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei f.d. Bez. I-IX u. XX  
im selbständigen Wirkungsbereich.

19/58

M. Abt. 36 - XX., Romanogasse 11, ✓  
1758  
E. Z. 4872/XX;  
Baubewilligung.  
Baubeginn am 16.4.58

Wien, am 18. Februar 1958  
Konsensmäßig ausgeführt  
Plankammer zur Ablage in E. Z. 4872/XX

M. Abt. 20  
Bescheid

25. AUG. 1967

O. H. B. R. 9020

Der Magistrat erteilt Herrn Dr. Fritz und Frau Josefine Karner gem. § 70 der Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11 aus 1930, die Bewilligung auf der Liegenschaft in E. Z. 4872 des Grundbuches der Kat. Gem. Brigittensau Romanogasse 11 im XX. Bezirk, nachstehende bauliche Abänderungen vorzunehmen:  
Die Abschlußdecke über dem Vordergebäude soll gegen eine Stahlbetonfertigteildecke, außerdem in allen Geschossen Deckenteile gegen Tramdecken ausgewechselt werden.  
Unter einem wird die Bauführung in öffentlichrechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.  
Bei dieser Bauführung sind die Bestimmungen der Bauordnung für Wien und die auf Grund der Bauordnung erlassenen Verordnungen und folgende Vorschriften einzuhalten:  
1.) Der Baubeginn ist der M. Abt. 36 bekanntzugeben.  
2.) Vor Baubeginn ist der M. Abt. 36 eine Standberechnung für die Fertigteildecke vorzulegen.  
3.) Das aufgehende Mauerwerk ist mit den Decken zu verschließen.  
4.) Die Beendigung der Auswechslungsarbeiten ist der M. Abt. 36 unter Abschluß eines Rauchfangbefundes anzuzeigen.

Begründung.

Die dem Bescheide zugrunde gelegten Tatsachen sind den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 18.2.1958 entnommen. Die Bauführung ist auch den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in der B.O. für Wien begründet.

Rechtsmittelbelehrung.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung bei der M. Abt. 36, Wien, XVII., Kalvarienberggasse 33 schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 6.-S Bundesstempel pro Bogen zu versehen.



Abschrift der Zulassung für die  
Böhler-Stahlschienenendecke.

Magistrat der Stadt Wien  
im selbständigen Wirkungsbereich  
Magistratsabteilung 35 - Gruppe Statik und Neue Bauweisen

M. Abt. 35/204/55.  
Böhler-Stahlschienenendecke,  
vorl. Zulassung.

Wien, am 8. Juni 1956.  
XVII., Parhamerplatz 18  
Telephon U 50-5-50

Mitteilung

Gemäß § 11 des Wiener Wiederaufbaugesetzes vom 13. Juli 1951, LGBI. Nr. 20,  
wird die

Böhler - Stahlschienenendecke

nach Maßgabe der Beschreibung unter nachstehenden Auflagen für die Dauer  
von zwei Jahren im Wiener Verwaltungsgebiet vorläufig zugelassen.

Beschreibung:

Die Böhler-Stahlschienenendecke ist eine der Stahlbetonrippendecke ver-  
wandte Rippendecke, die in der Zugzone aus Stahlschienen (Feldbahnschienen)  
gebildet ist, die mit dem Ortsbeton zufolge der Haftung des Betons am Stahl  
zusammen wirken. Bei Nutzlasten bis einschließlich 275 kg/m<sup>2</sup> werden die Füll-  
körper, bzw. Schalbleche unmittelbar auf die Flanschen der Stahlschienen  
gelagert, so daß der Schienenkopf voll von Beton umschlossen ist. Bei höheren  
Nutzlasten werden die Stahlschienen voll von Beton umschlossen und es werden  
in der Druckzone verankerte Bügel um sie geführt. Die Stahlschienen weisen  
nahe dem Ende Löcher auf, in welche Ankereisen eingehängt werden. Die Böhler-  
Stahlschienenendecke gilt als feuerhemmende Decke.

Auflagen:

- 1.) Die Nutzlast darf bei teilweiser Betonumhüllung der Stahlschienen 275 kg/m<sup>2</sup>,  
bei vollständiger Umhüllung 400 kg/m<sup>2</sup> nicht überschreiten; Die Stützweite  
darf 7 m nicht überschreiten.
- 2.) Der Ortsbeton muß mindestens die Güte B 225 haben.
- 3.) In eines der Löcher an jedem Ende der Stahlschienen sind Ankereisen  
einzuhängen, welche die untere äußere Rosteinlage mit Haken umgreifen.  
Ankereisendicke mind.  $\varnothing$  7.
- 4.) Die Decke ist an den Auflagern der teilweisen Einspannung, mind. aber  
 $q_1^{2/40}$  entsprechend, mit oberen Einlagen zu versehen, die an den oberen  
äußeren Rosteinlagen zu verankern sind, sofern sie nicht mit den Ankern  
nach Post 3.) in Verbindung stehen.
- 5.) Die Haftspannungen sind, der jeweils teilweisen oder vollständigen Um-  
hüllung der Stahlschienen entsprechend für die umzogene Umrißlinie und  
die volle Querkraft zu berechnen und dürfen die zul. Werte nicht über-

Plan- und Schnittkennlinie  
E. Z. 4872/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100  
Archivstück



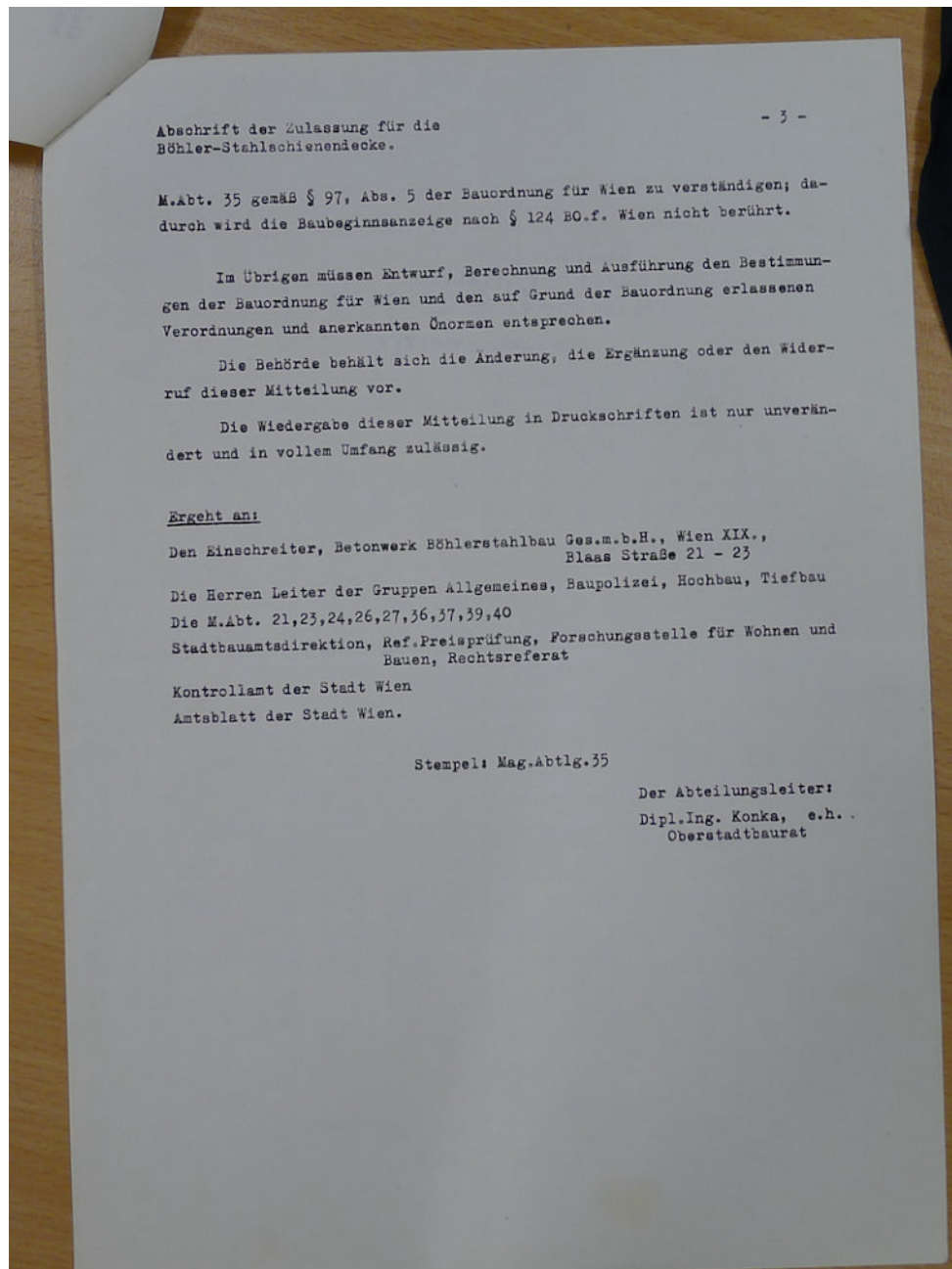
Abschrift der Zulassung für die  
Böhler-Stahlschienendecke.

- 2 -

schreiten.

- 6.) Die Schubspannungen sind in der Höhe der Oberkante der Stahlschienen ohne Einrechnung der Wandung etwaiger Füllkörper zu berechnen.
- 7.) Die Decke ist stets mit Querverteilungswirkung auszuführen.
- 8.) Bei teilweiser Betonumhüllung der Stahlschienen ist deren ungeschützter Flansch mit einem als dauerhaft bewährten Rostschutzmittel zu versehen (Anstrich mit Zementmilch genügt nicht).
- 9.) Die Füllkörper müssen an den Stirnflächen zur Aufnahme von druckübertragenden Fugenbeton und der etwaigen Verteilerbewehrung ausgenommen sein. Für die Größe der zulässigen Druckspannung ist die Güte des Betons der Füllkörper dann maßgebend, wenn sie geringer als jene des Ortsbetons ist.
- 10.) Das Widerstandsmoment der Zugzone darf auf eine Gerade bezogen werden, die vom Zugrand um die halbe Flanschdicke entfernt ist; die Flanschdicke ist im Viertelpunkt der Flanscbreite zu messen. Die zulässige Stahlspannung ist den Stahlbetonbestimmungen zu entnehmen.
- 11.) Die Entfernungen der Unterstellungen voneinander und den Auflagern darf 2,50 m nicht überschreiten; die durch die Unterstellungen entstehenden Spannungen sind, soweit dies sich ungünstig auswirkt in der Standberechnung zu berücksichtigen.
- 12.) Die Stahlgüte muß vom Walzwerk ständig überprüft und von diesem dem Bauführer gewährleistet werden. Dies muß der Baubehörde auf Verlangen nachgewiesen werden.
- 13.) Bei vollständiger Betonumhüllung der Stahlschienen muß die Betondeckung mind. 2,5 cm betragen.
- 14.) Bei der Anordnung von eine ebene Untersicht bildenden Füllkörpern, die unmittelbar am Flansch der Stahlschienen stehen, muß dieser mit einem verzinkten Drahtgeflecht umhüllt werden. Bei der Anordnung von Kappensteinen oder Schalblechen, die unmittelbar am Flansch der Stahlschienen stehen muß eine feuerhemmende Untersicht angebracht werden.
- 15.) Eine ebene Untersicht bildende Füllkörper müssen mindestens zwei lotrechte Stege haben.
- 16.) Über Kellerräumen und über gewerbl. Betriebsräume mit bes. Feuchtigkeitsentwicklung dürfen nur vollständig umhüllte Stahlschienen verwendet werden.

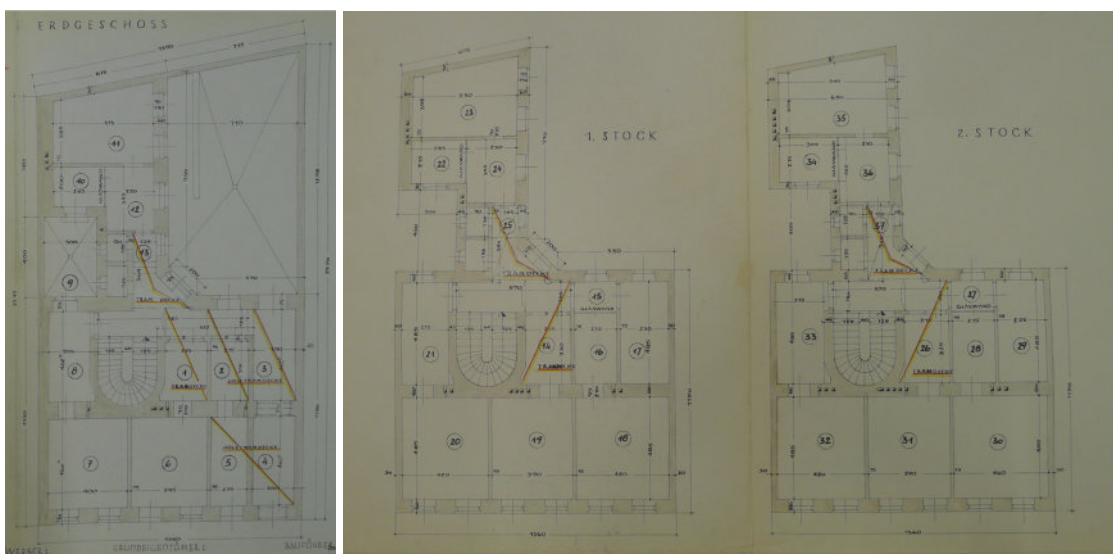
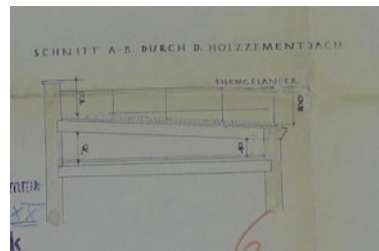
Die Verwendung ist gestattet, falls die Böhler-Stahlschienendecke in den Plänen angeführt ist. Von der Verwendung ist vor der Ausführung die

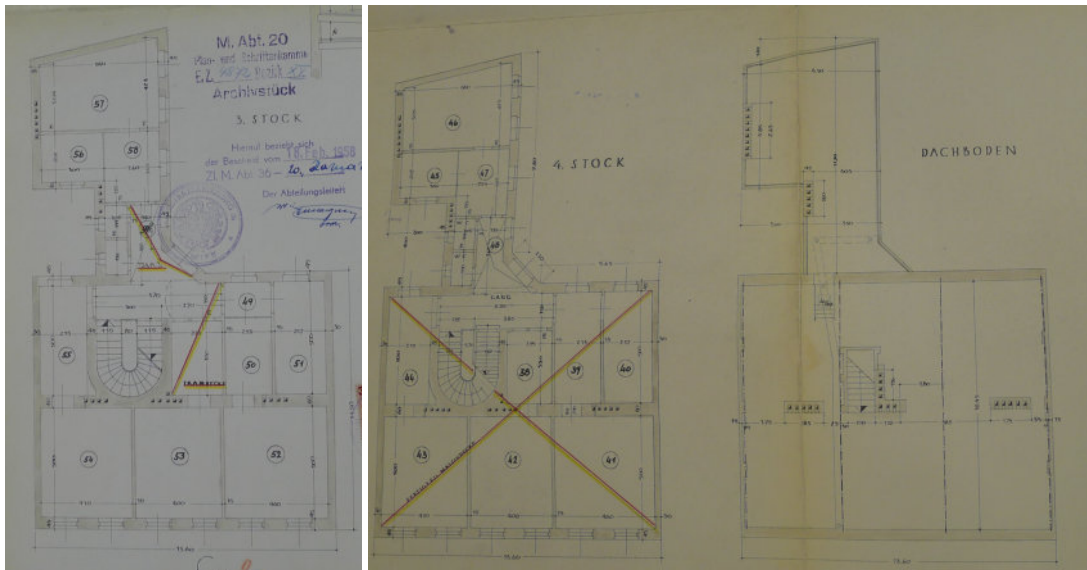


Quelle: Bauakt MA 37



Abb. 20: von Kriegsschäden betroffene Bereiche (Planunterlagen)



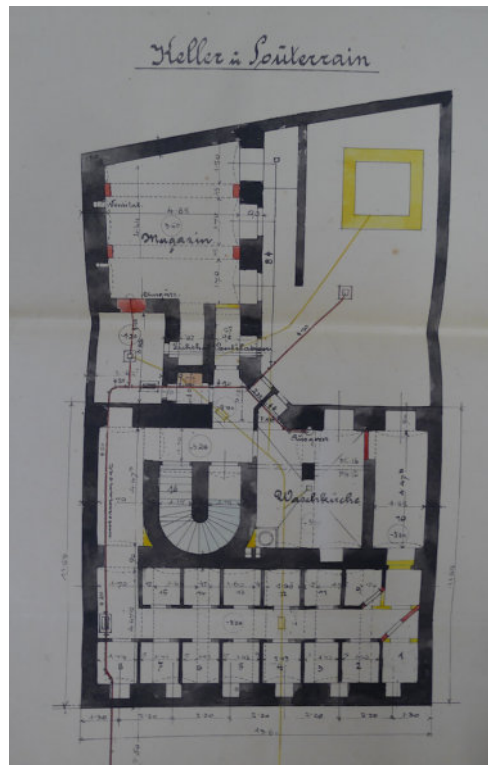


Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 18. Februar 1958)

<b>Nutzung:</b>	Wohnzwecke
<b>Bauzustand:</b>	durchschnittlich, teils vernachlässigt und sanierungsbedürftig
<b>Lage:</b>	Mittellage
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss Parterre 1.-4. Stock nicht ausgebautes Dachgeschoss – das Dach wurde (laut Aussage eines Mieters vor 2-3 Jahren abgetragen)
<b>Bauweise:</b>	massiv (Ziegel)
<b>Abfallrohre:</b>	innen liegend
<b>Straßenfassade:</b>	verputzt / glatt, durchschnittlicher Zustand
<b>Hoffassade:</b>	verputzt / glatt, durchschnittlicher Zustand
<b>Fenster:</b>	überwiegend Kunststofffenster
<b>Haustor:</b>	einflügelige Alueingangstür mit Glaseinsatz
<b>Stiegenhausform:</b>	halbgewendelt, Stein
<b>Geländer:</b>	Metallgeländer mit Holzhandlauf
<b>Bodenbeläge:</b>	Zementfliesen, Terrazzo
<b>Wandbeläge:</b>	verputzt/gemalt
<b>Decken:</b>	gemalt
<b>Abortanlage:</b>	bestandsobjektintern und -extern
<b>Außenanlagen:</b>	befestigt
<b>Lift:</b>	nicht vorhanden

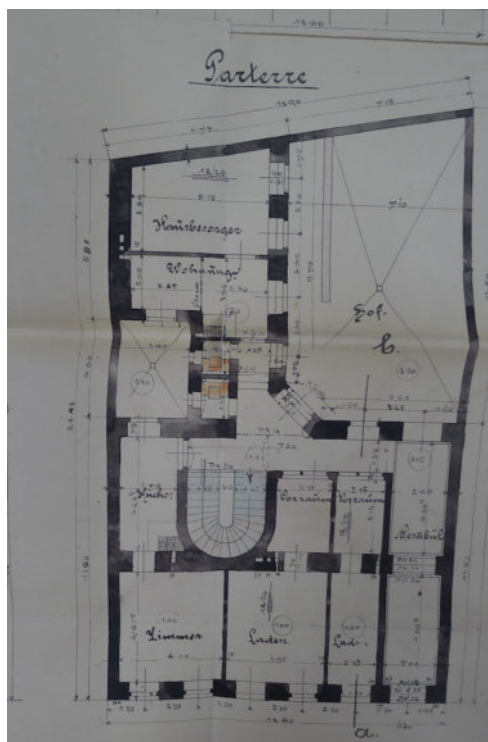


Abb. 21: Grundriss Keller/Souterrain



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne)

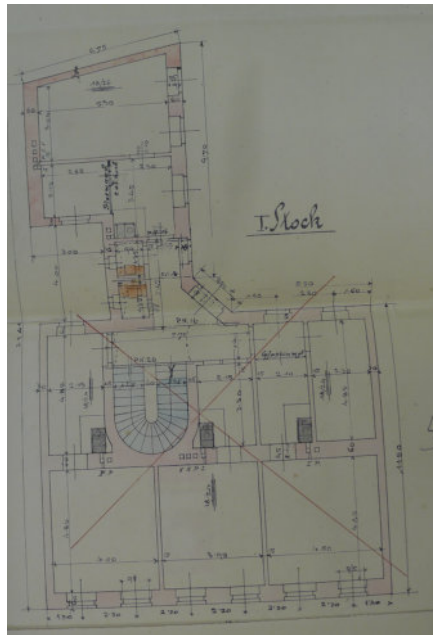
Abb. 22: Grundriss Parterre



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne)

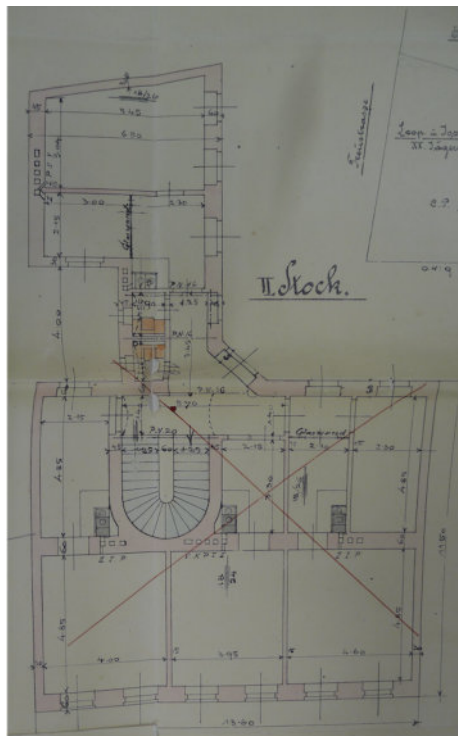


Abb. 23: Grundriss 1. Stock



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)

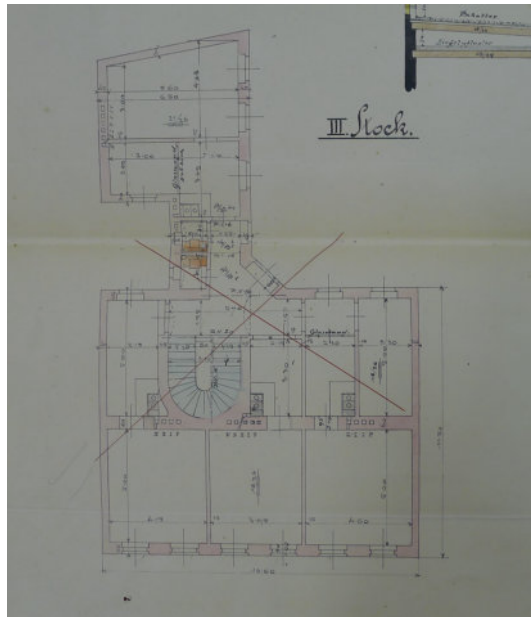
Abb. 24: Grundriss 2. Stock



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne)

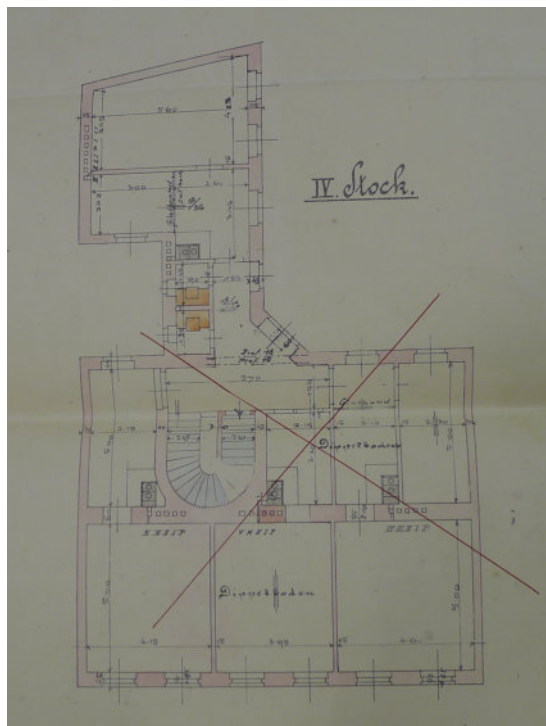


**Abb. 25: Grundriss 3. Stock**



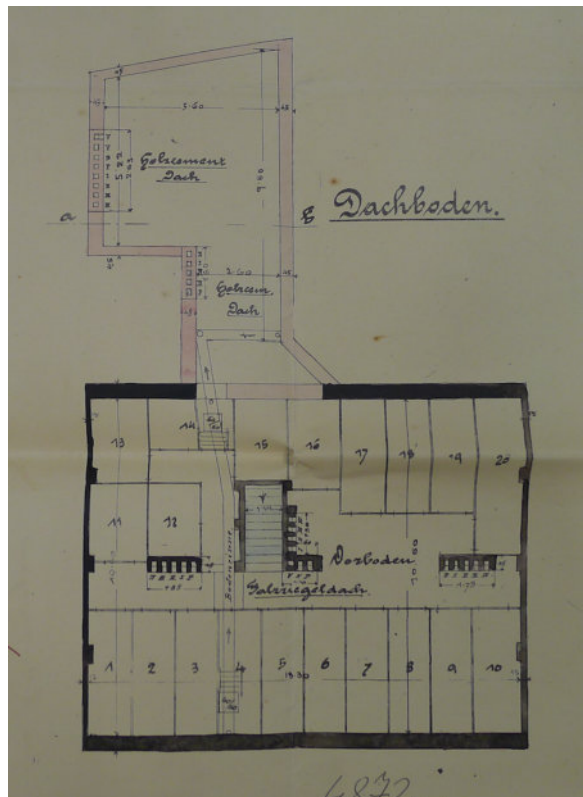
Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne)

**Abb. 26: Grundriss 4. Stock**



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Auswechslungspläne)

Abb. 27: Grundriss Dachboden



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)

Im Laufe der Jahre kam es in den einzelnen Stockwerken zu diversen Adaptierungen in den einzelnen Bestandseinheiten. Diese sind bei den jeweiligen Objektbeschreibungen näherungsweise abgebildet.

## 2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Laut Auskunft durch die Baubehörde am 13. März 2026 bestehen derzeit folgende offene Bauaufträge:

- Bescheid – Baugebrechen, vom 25. Jänner 2023



Betreff:  
20., Romanogasse 11  
  
Gst.Nr. 3631/22 in  
EZ 4872, Kat.Gem. Brigittenau

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
MA37/2328628-2022-1	Handler	4000/37375	Wien, 25.01.2023

#### Baugebrechen

### B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für Wien (BO) der Eigentümerin des auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

- 1.) Der teilweise fehlende Wandhandlauf im Stiegenhaus ist konsensgemäß herzustellen bzw. instandzusetzen.
- 2.) Das fehlende Füllelement beim Stiegengeländer im Stiegenhaus ist konsensgemäß instandzusetzen.
- 3.) Der schadhafte Verputz im Stiegenhaus bzw. im Gangbereich ist konsensgemäß instandzusetzen.

Die Maßnahmen sind binnen 4 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.

### B e g r ü n d u n g

Bei der Erhebung am 29.11.2022 wurde festgestellt:

- Im obersten Geschoß fehlt teilweise der Wandhandlauf.
- Beim Stiegengeländer im Stiegenhaus fehlt ein Füllelement, eine provisorische Absturzsicherung wurde bereits hergestellt.
- Im Stiegenhaus ist der Verputz im Wand- bzw. im Deckenbereich schadhaft.

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 § 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.

Die gestellte Frist ist nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.

Für das angeführte Baugebrechen wurde den Eigentümer mit Vorhalt vom 13.12.2022 die Möglichkeit der Erlassung eines Bauauftrages mitgeteilt, sowie die Möglichkeit der Stellungnahme eingeräumt, von dieser wurde nicht Gebrauch gemacht.

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

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

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

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

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

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

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

### **M i t t e i l u n g**



Bei Nichterfüllung des Auftrages ist die Behörde verpflichtet, gemäß §§ 4 und 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VVG) die Vornahme der angeordneten Leistung durch die Vollstreckungsbehörde auf Gefahr und Kosten der\*des Verpflichteten durchführen zu lassen, ohne dass dieser jedoch hierauf einen Rechtsanspruch hat.

Außerdem sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien Übertretungen der Bauordnung und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen mit einer Geldstrafe bis zu EUR 50.000,-- sowie im Falle der Uneinbringlichkeit, bei erschwerenden Umständen aber auch unmittelbar, mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bedroht.

**Ergeht an:**

Grund(mit)eigentümerIn, (Mit-)EigentümerIn der Baulichkeit EZ 4872 Kat.Gem. Brigittenau	YosopovD Development GmbH
Hausverwaltung	teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH

**Der Sachbearbeiter:**  
Handler

**Für den Abteilungsleiter:**  
DI Dr. Löscher  
Oberstadtbaurat



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels  
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>



- Bescheid – Baugebrechen, vom 10. Juli 2024



MAGISTRAT  
DER STADT WIEN

Betreff:  
20., Romanogasse 11  
  
Gst.Nr. 3631/22 in  
EZ 4872, Kat.Gem. Brigittenau

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

ÜW Baubestand (Baugebrechen)

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/598330-2024-2	Karabulut	4000/37354	Wien, 10.07.2024

#### Baugebrechen

### B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2, 4 und 11 der Bauordnung für Wien (BO) der Eigentümerin der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

Innerhalb von drei Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides ist die gesamte Feuermauer des Hofgebäudes zur Liegenschaft Wien 20, Treustraße 68 mit mindestens einem glatten Verputz zu versehen.

Die Erfüllung des Auftrages ist bei diesem Amt unter Anschluss eines Nachweises zu melden.

### B e g r ü n d u n g

Am 29.04.2024 wurde bei einer Erhebung durch die MA 37 - Baupolizei folgender Sachverhalt festgestellt:

Die Feuermauer des Hofgebäudes der Liegenschaft Wien 20, Ramonagasse 11 zur Liegenschaft Wien 20, Treustraße 68 ist an mehreren Stellen schadhaf (schadhafter bzw. fehlender Verputz an der gesamten Feuermauerfläche).

Die angeführten Schäden stellen eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes der Baulichkeit 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.

Durch den fehlenden Verputz wird das öffentliche Interesse insbesondere dadurch berührt, dass





durch fortwährende Feuchtigkeitseinwirkung einerseits die Gefahr besteht, dass sich weitere Putzteile lockern können und andererseits in Folge Durchfeuchtung des Mauerwerks die Standfestigkeit beeinträchtigt wird.

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

Die gestellten Fristen sind nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.

### **H i n w e i s**

Der Nachweis kann von jeder / jedem einschlägig befugten Sachverständigen, aber auch z.B. vom ausführenden Fachunternehmen erstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

### **M i t t e i l u n g**

Bei Nichterfüllung des Auftrages ist die Behörde verpflichtet, gemäß §§ 4 und 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VVG) die Vornahme der angeordneten Leistung durch die Voll-



streckungsbehörde auf Gefahr und Kosten der\*des Verpflichteten durchführen zu lassen, ohne dass dieser jedoch hierauf einen Rechtsanspruch hat.

Außerdem sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien Übertretungen der Bauordnung und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen mit einer Geldstrafe bis zu EUR 50.000,-- sowie im Falle der Uneinbringlichkeit, bei erschwerenden Umständen aber auch unmittelbar, mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bedroht.

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

**Erght an:**

Grund(mit)eigentümerIn, (Mit-)EigentümerIn der Baulichkeit EZ 4872 Kat.Gem. Brigittenau	YosopovD Development GmbH
---	---------------------------

**Der Sachbearbeiter:**  
Karabulut

**Für den Abteilungsleiter:**  
DI Dr. Löscher  
Oberstadtbaurat



Dieses Dokument wurde amtssigniert.  
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels  
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

Laut Auskunft der zuständigen Baubehörde gibt es auf der Liegenschaft per 18. September 2025 folgende offene Bauvorhaben:



## Bezirksvertretung für den 20. Bezirk Bauausschuss

DVR: 0000191

GZ

BV 20-20 134431/18

Datum

Wien, 21.2.2018

20. Bezirk, Romanogasse ONr. 11  
Gst.Nr. 3631/22 in  
EZ 4872 der Kat. Gem. Brigittenau

- I. Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO)
- II. Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen gem. § 81 Abs. 6 BO

### BESCHEID

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 20. Bezirk hat in seiner Sitzung vom 21.2.2018 in Anwesenheit der in der Anlage genannten Mitglieder wie folgt beschlossen:

Für das beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, zur Zahl: MA 37/435975-2017-1 anhängige Bauvorhaben, sind nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne nachstehende Abweichungen zulässig:

zu I.)

Gemäß § 69 der BO ist folgende Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes zulässig:

Durch den vertikalen Zubau eines Aufschließungsganges im Dachgeschoß darf die festgesetzte Gebäudehöhe in der Bauklasse I (eins) von 5,00 m durch den Bestand um 14,15 m und durch den Zubau um weitere 2,00 m auf eine Gebäudelänge von 2,56 m überschritten werden.

zu II.)

Gemäß § 81 Abs. 6 BO ist folgende Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen zulässig:

Vom Gebot, dass Dachgauben insgesamt ein Drittel der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen dürfen, darf an der rechten Hoffront des Straßentraktes Abstand genommen werden.

### Begründung

zu I.)

Gemäß § 69 Abs. 1 der BO hat die Behörde nach Maßgabe des § 69 Abs. 2 BO über die Zulässigkeit der dort näher genannten Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes für das einzelne Bauvorhaben zu entscheiden.

Die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes wird durch die Abweichung im Sinne des § 69 Abs. 1 BO nicht unterlaufen.



Bei der Entscheidung für die Bewilligung der Abweichung war weiters nach Abs. 1 leg cit zu berücksichtigen, dass

- die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert wird,
- an Emissionen nicht mehr zu erwarten ist, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,
- das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst wird und
- die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden.

Nach Abs. 2 leg cit ist die Abweichung zulässig, da sie nachvollziehbar

- eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirkt (Abs. 2 Z 1) und
- eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes bewirkt (Abs. 2 Z 2).

Weiters war bei der Entscheidung zu berücksichtigen, dass

- der konsensgemäße Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigt wird und
- eine zeitgemäße Ausstattung des konsensgemäßen Baubestandes und des geplanten Baues erreicht wird.

Gegen die Bewilligung der Abweichung sprechen keine maßgeblichen Gründe.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

zu II.)

Gem. § 81 Abs. 6 BO hat die Behörde über die Zulässigkeit der dort näher genannten Ausnahmen für das einzelne Bauvorhaben zu entscheiden. Bei der Entscheidung für die Bewilligung der Ausnahme war zu berücksichtigen, dass eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des Bauwerkes bewirkt wird.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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

Gegen diesen Bescheid ist gemäß § 133 Abs. 7 BO eine abgesonderte Beschwerde nicht zulässig. Eine Beschwerde kann nur mit der Beschwerde gegen einen Bescheid, der sich auf die Bewilligung oder Versagung von Abweichungen nach § 133 Abs. 1 Z 1 BO stützt, verbunden werden.

Bellagen: Anwesenheitsliste der Mitglieder des Bauausschusses



**Ergeht an:**

- 1.) Wolfgang Karner, Arminenstraße 14, 1220 Wien, als Bauwerber und Grundeigentümer

**In Abschrift an:**

- 2.) Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 20. Bezirk
- 3.) MA 21

Der Vorsitzende des Bauausschusses der  
Bezirksvertretung für den 20. Bezirk:

BR Erhard Vrana



20. Bezirk, Romanogasse ONr. 11  
Gst.Nr. 3631/22 in  
EZ 4872 der Kat. Gem. Brigittenau

YosopovD Development GmbH  
Singerstraße 6/5  
1010 Wien  
FN 844282s

14.04.2022

MA37  
BAUPOLIZEI  
STADTERNEUERUNG  
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: ggs.stadterneuerung@ma37.wien.gv.at  
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA 37/435975-2017-1	Ing. Hummel	01/4000-37435	Wien, 7. März 2018

**Dachgeschoßzubau**  
**Zubau eines Aufzugsschachtes**  
**Zubau eines Flugdaches**

**Bauliche Änderungen**

**Baubewilligung**

### BESCHIED

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), und auf Grund der mit Bescheid vom 21. Februar 2018, GZ: BV 20 – 134431/18 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:

Es soll ein einseitiger Dachgeschoßzubau zur Schaffung einer Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> errichtet werden. Zubau eines vom Keller bis zum Dachgeschoß führenden Aufzugsschachtes in Massivbauweise. Im Bereich des Hoftraktes werden vom 1. Stock bis zum Dachgeschoß Balkone hergestellt. Weiters werden die Raumteilung und Raumwidmungen im 4. Stock teilweise abgeändert.



Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von einem Stellplatz wird nicht entsprochen.

- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs.1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt zur Gänze um einen Stellplatz hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

**Vorgeschrieben wird:**

- 1.) **Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gem. § 65 Abs. 1 BO spätestens**



PARIE A, B, <b>C</b> , D		Höhenbezug: ±0,00 = +162,65	
<h1>EINREICHPLAN</h1> <h2>DACHGESCHOSSAUSBAU IN DER ROMANOGASSE 11, 1200 WIEN</h2> <p>GST-NR.: 3631/22   EZ.: 4872   KG.: 01620 Brigittenau, Leopoldstadt</p>			
<b>PLANINHALT</b> <b>GRUNDRISSE</b>			
<b>MASSSTAB</b> 1:100	<b>PLAN NR.:</b> 4001	<b>M²</b> 0,802 m²	<b>DATUM:</b> 14.06.2017
	<b>PROJ NR.:</b> 1427	<b>GEZ.:</b> PR	<b>ÄNDERUNG:</b> 15.01.2018
<b>BAUWERBER</b> WOLFGANG KARNER ARMINENSTRASSE 4 1220 WIEN <i>W. Karner</i>		<b>GRUNDEIGENTÜMER</b> WOLFGANG KARNER ARMINENSTRASSE 4 1220 WIEN <i>W. Karner</i>	
<b>PLANVERFASSER</b> ARCHITEKT MAG. JOERG NAIRZ BELVEDEREGASSE 18/2 1040 WIEN  ARCHITEKT MAG. JOERG NAIRZ A1040 WIEN, BELVEDEREGASSE 18/2 TEL 505 07 05 FAX 505 603 617		<b>BAUFÜHRER</b> <i>[Signature]</i> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;">         YosopovD Development GmbH Singerstraße 6/5 1010 Wien FN 544282x       </div>	
<b>BEHÖRDE</b> <i>BYRO-24 139431118</i> Dem Beschluß des Bauausschusses vom <i>21.2.18</i> zugrunde gelegen.			
<i>MA 37 - Baupolizei</i> <i>4,80</i> <i>9.3.18</i> <i>[Signature]</i>		Magistrat der Stadt Wien <b>Magistratsabteilung 37 - Baupolizei</b> Gebietsgruppe Ost, Stadterneuerung 2 <b>ZI.: MA 37/435975-2017-1</b> Hierauf bezieht sich der Bescheid Für den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Brückner Oberstadtbaurätin Wien, 07.03.2018	
<b>3.</b>		 <b>NAIRZ ARCHITEKTEN</b> A1040 WIEN, BELVEDEREGASSE 18 TEL 5050705   FAX 505070517 ARCHITEKT@NAIRZ.COM	



## PROJEKTbeschreibung

DIESE EINREICHPLANUNG ENTSPRICH DEN GRUNDSÄTZEN DES BARRIEREFREIEN PLANENS UND BAUEN.

AUFBAUTEN UND ANGABEN IN DIESEN EINREICHPLÄNEN ENTSPRECHEN DEM BEI GELIEGTEN BAUPHYSIKALISCHEN NACHWEIS GEMÄSS §63 ABS. 1 DER WR.B.O. DIES GILT INSBESONDERES HINSICHTLICH DER STÄRKEN DER BAUTEILE, SOWIE HINSICHTLICH DER BAUSTOFFTYPEN.

### ERSCHLIESSUNG

- ALLE AUSSENGELÄNDER FÜR NEUE BALKONE UND TERRASSEN WERDEN MIN. 110 CM HOCH.
- ALLE NEUEN HAUPTSTIEGEN HABEN BEIDSEITIG HANDLÄUFE.
- DAS AUFZUGSYSTEM IST KONE "MONOSPACE" ODER GLEICHWERTIG; ALLE AUFZUGSTÜREN HABEN DIE ABMESSUNGEN 90/200, BEHINDERTGERECHTE KABINE MIN.1100 x 1400.

### BRANDSCHUTZ

- ALLE NEU HERGESTELLTEN WOHNUNGSEINGANGSTÜREN WERDEN IN EI2-30 AUSGEFÜHRT.
  - SÄMTLICHE STATISCHEN BAUTEILE IM DACHGESCHOSS WERDEN MIND. EI 60 VERKLEIDET BZW. UMMANTELT; IN ANDEREN OBERGESCHOSSEN WERDEN DIESE IN EI 90 VERKLEIDET BZW. UMMANTELT
  - TRENNWÄNDE UND TRENNDECKEN IM DACHGESCHOSS WERDEN MINDESTENS IN EI60 AUSGEFÜHRT; IN ANDEREN OBERGESCHOSSEN WERDEN DIESE MIND. IN EI90 AUSGEFÜHRT
  - UMFASSUNGSBAUTEILE WERDEN MINDESTENS IN EI60 AUSGEFÜHRT
  - BRANDABSCHNITTSBILDENDE AUSSENMAUER AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE (=FEUERMAUER) WERDEN IN EI90 + A2 AUSGEFÜHRT.
  - ÖFFENBARE DACHFLÄCHENFENSTER SIND MIND. 1m VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ENTFERNT.
  - IN JEDEM NEU ERRICHTETEN AUFENTHALTSRAUM UND WOHNUNGSGANG (AUSGENOMMEN KÜCHEN) WIRD EIN RAUCHWARMELDER ANGEBRACHT
  - DER NÄCHSTE LÖSCHWASSERHYDRANT IST CA 40 M SCHLAUCHLÄNGE VOM GEBÄUDEEINGANG ENTFERNT.
  - ALLE SCHÄCHTE IM BEREICH DES TREPPENHAUSES WERDEN IN REI-90-QUALITÄT AUSGEFÜHRT UND A2 UMMANTELT (TYP A).
  - ALLE SONSTIGEN SCHÄCHTE SIND GESCHOSSWEISE IN REI-90-QUALITÄT GESCHOTTET UND E-0 VERKLEIDET (TYP B).
  - ALLE REVISIONSÖFFNUNGEN IN DEN SCHÄCHTEN WERDEN IN EI2-30-SM-QUALITÄT HERGESTELLT;
  - ALLE LÜFTUNGEN DURCH FREMDE BRANDABSCHNITTE SIND IN EI-90- UND A2-QUALITÄT VERKLEIDET (GEM. TRVB 110 B).
  - IN ALLEN GESCHOSSEN IST EINE ORIENTIERUNGSBELEUCHTUNG FÜR DIE FLUCHTWEGE VORGESEHEN.
- GEMÄß PKT. 5.4 DER OIB-RICHTLINIE 2/2015

### BELÜFTUNG

- ALLE NEU HERGESTELLTEN WCs UND BÄDERN IN DEN WOHNUNGEN SIND MECHANISCH ENTLÜFTET

### GEBÄUDEKATEGORIE

- DAS GEBÄUDE ENTSPRICHT DER GEBÄUDEKLASSE 5 (GEM. OIB-RL 2).

### STROM

- IN ALLEN NEU GERGESTELLTEN WOHNUNGEN BEFINDET SICH EIN E-VERTEILER.

### WASSER

- DIE TRINKWASSERVERSORGUNG ERFOLGT DURCH DAS ÖFFENTLICHE TRINKWASSERVERSORGUNGSNETZ.
- SCHMUTZ UND REGENWASSER WERDEN ÜBER DAS VORHANDENE KANALSYSTEM IN DEN ÖFFENTLICHEN MISCHWASSERKANAL DER ROMANOGASSE EINGELEITET.
- DIE OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG ERFOLGT ÜBER GULLYS, SAUMRINNEN UND REGENFALLROHRE.

### HEIZUNG

- INFRAROTHEIZUNG
- SOLARANLAGE AM DACH

### FENSTER & TÜREN

- FENSTER:  $U_w = 0,92 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,  $R_w = 38 \text{ dB}$
- DFF:  $U_w = 0,97 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,  $R_w = 40 \text{ dB}$

### FLÄCHENAUFSTELLUNG

IM 4.OG WERDEN 2 WOHNHEINHEITEN ZUSAMMENGEFASST. (TOP13)  
IM DACHGESCHOSS ENTSTEHT EINE NEUE WOHNHEINHEIT (TOP14)

- GST-FLÄCHE	309,00 m <sup>2</sup>
- WOHNNUTZFLÄCHE (TOP13+14)	291,48 m <sup>2</sup>
- GESCHAFFENE WOHNNUTZFLÄCHE (TOP14)	146,71 m <sup>2</sup>
- ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN	2

### NACHWEIS PKW-STELLPLÄTZE









- ERFORDERLICHE GESAMT-STELLPLATZANZAHL  
(146,70 m<sup>2</sup> WOHNNUTZFLÄCHE / 100m<sup>2</sup> = 1,47) = 1 PFLICHTSTELLPLATZ

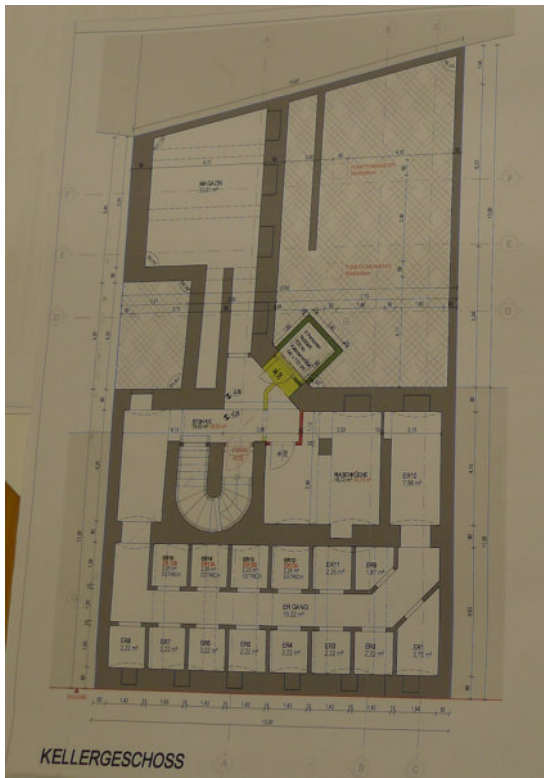
DIE STELLPLATZANFORDERUNG FÜR PKW WIRD SOMIT IM AUSMAß VON 1 STELLPLATZ NICHT ERFÜLLT.  
ES KOMMT SOMIT ZU EINER AUSGLEICHSABGABE IM AUSMAß VON 1 STELLPLATZ.

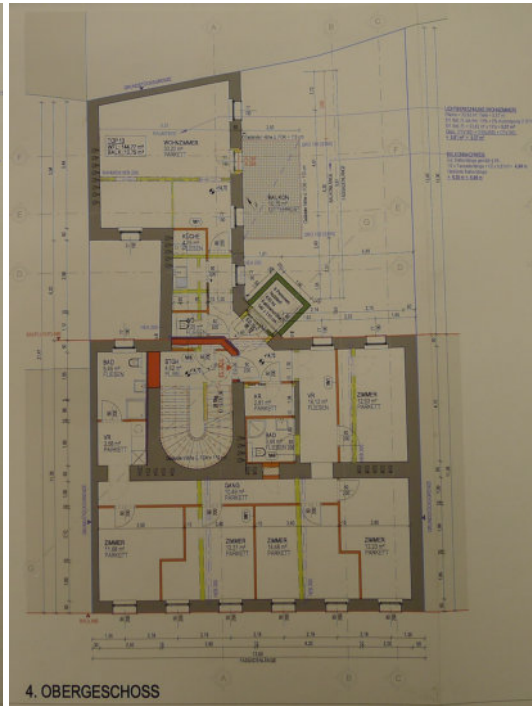
### NACHWEIS ERDBEBENSICHERHEIT (EUROCODE)

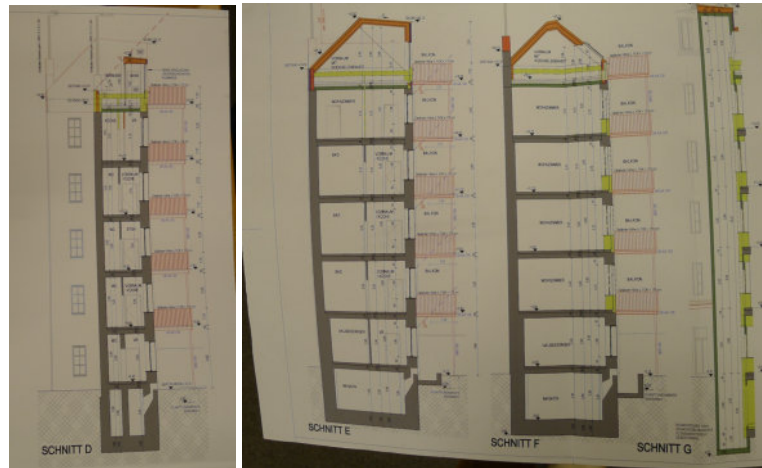
- LT. ANGABE STATIKER, SCHADENSFOLGE KLASSE CC2

## ZEICHENLEGENDE

	WÄRMEDÄMMUNG		LEICHTBAU		BETONSTEIN		HOLZ
	STAHLBETON		MAUERWERK / NEU		BESTAND		ABBRUCH









10/2/2022 PIZ VAGAT S  
ALL VERMITTLUNGSABWIMME

<b>1. Bauführer/in</b>		F&H Hausverwaltung und Bau GmbH	
Valchev Dimo			
Schottengasse 3/6/18			
+43 681 208 19 664		office@fhdau.at	
<b>2. Bauvorhaben</b>		20., Romanogasse 11	
435975-2017-1			
<b>mit Bescheid</b>		<b>ohne Bescheid</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> § 70 BO <input type="checkbox"/> § 71 BO <input type="checkbox"/> § 61 BO		<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  
Gebietsgruppe Ost  
Eing. 27. Jan. 2022  
MA 37/ Dr. 20. Romanogasse M  
Zahl. 435975-2017-28

Magistratsabteilung 37  
Dresdnerstrasse 82  
Wien

<input type="checkbox"/> <b>3. Baubeginnsanzeige</b>	GFE /
Hiermit wird der Baubeginn für das oben angeführte Bauvorhaben angezeigt.	
27.01.2022	

<input type="checkbox"/> <b>4. Benennung des Baurechtliche/r Geschäftsführer/in - gemäß § 124 Abs. 1a BO</b>		
<b>4.1 Baurechtliche/r Geschäftsführer/in</b>	Rudolf Glanzer	26.11.1964
+43 664 3070162		
<b>4.2 Wohnort (Hauptwohnsitz)</b>		
Pachmüllergasse 22/1		
<b>4.3 Berechtigung</b>		
Berechtigung zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung (z.B. Baumeister/in)		
BAUMEISTER		
<b>4.4 Zustimmungserklärung der/s baurechtlichen Geschäftsführer/in/s</b>		
Ich stimme der Bestellung zur/m baurechtlichen Geschäftsführer/in für das oben angeführte Bauvorhaben zu.		
27.01.2022	<i>R. Glanzer</i>	
<b>4.5 Anordnungsbefugnis durch die Bauführerin</b>		
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.		
27.01.2022	<i>[Signature]</i>	

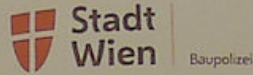
27.01.2022

Rechtlicher Hinweis siehe Rückseite!

Schottengasse 3/6/18  
F&H  
Hausverwaltung & Bau GmbH  
1010 Wien



5



Bauführer/in		Firma: <b>F&amp;H</b>	
Kontaktperson:			
Anschrift:			
Tel:		E-Mail: <i>office@fhbau.at</i>	
Bauvorhaben			
Adresse: 1200, <u>Ospolgasse 26/11-14</u>		<u>ROMANOGASSE 11</u>	
Zl. MA 37:435975-2017			
Name Bauwerber/in:			
Mit Bescheid	<input checked="" type="checkbox"/> § 70 BO	§ 71 BO	§ 61 BO
Ohne Bescheid	§ 70a BO	§ 70b BO	§ 62 BO (Bauanzeige)
			§ 8 Kleingarten-gesetz

Eingangsvermerk:

4842/XX

Magistratsabteilung 37  
Gebietsgruppe Ost  
Eing.: 01. Feb. 2022  
MA 37/ 31.20. ROMANOG. 11  
Zahl H.35975-2017-28

(A)

An die  
MA 37-Baupolizei

Bauinspektion Ost, 20., Dresdner Straße 82  
(zuständige Gebietsgruppe wählen)

GFE

**Kenntnis der Pläne**  
Erklärung gem. § 124 Abs. 1 bzw. Abs. 3 BO der/s Bauführerin/s

Mir sind die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, bekannt und ich habe diese zu Kenntnis genommen.

	1.2.22
Firmenmäßige Zeichnung des/r Bauführerin/s	Datum



**AKTENVERMERK - Überprüfung von Bauführungen**

Bb mit Erhebung  Bb ohne Erhebung  Baustellenkontrolle

Adresse: 20, ROTKUNO G. 11

Aktenzahl: 435975-2017



Baubewilligung rechtskräftig  ja  nein → 5/6  
 § 70a(6) – Frist eingehalten  ja  nein → 5/6  
 § 70b(3) – Vollständig belegt  ja  nein → 5/6  
 § 62(3) – Frist eingehalten  ja  nein → 5/6

**Ergebnisse der formellen Prüfung der Unterlagen:**

Datum der Prüfung: .....

- Baubeginn angezeigt  ja für 27.6.22  nein → 7  
 - Bauführer/in: bekanntgegeben?  ja  nein → 5/6  
 berechtigt?  ja  nein → 5/6  
 Pläne unterfertigt?  ja  nein → 7  
 - baurechtl. GF benannt?  ja  nein → 7  nicht erforderlich  
 - Prüferingenieur/in: bekanntgegeben?  ja  nein → 5/6  nicht erforderlich  
 gegengezeichnet?  ja  nein → 7  
 GWR-Meldung (Webformular) bei Neubau?  ja  bereits erfolgt  nicht erforderlich  
 Ausgleichsabgabe vorzuschreiben?  ja – Ü-Akt an Bew.-Dezernat  nicht erforderlich  
 TEILABBRUCH?  nein  ja Überwachung der Baustelle erforderlich  
 Erhebung vor Ort wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

Erhebung vor Ort:

Datum der Erhebung: 10.02.2022

- Baubeginn tatsächlich gesetzt?  ja  nein → 1  nicht erforderlich (§ 62 BO bzw. > 3 Monate)  
 - Hinweistafel vorhanden?  ja  nein → 7

Überprüfung der Baustelle wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

Überprüfung der Baustelle:

- Baupläne liegen auf?  ja  nein → 7  
 - Statische Unterlagen liegen auf?  ja  nein → 5/6  noch / nicht erforderlich  
 - Beschauten des Prüferingenieurs liegen auf?  ja  nein → 7  noch / nicht erforderlich  
 - Bauführung wurde bereits fertig gestellt?  ja → 2  nein  
 - Benützen ohne Fertigstellungsanzeige/meldung?  ja → 2/6  nein  konnte nicht festgestellt werden  
 - wurden augenscheinliche Abweichungen von der Bewilligung bemerkt?  ja  nein  
 sind im Rahmen des §73 Abs.3 BO?  ja  nein → 5/6 / eventuell 8  
 Risikoorientierte Baustelle (DG-Zubauten an Gründerzeithäusern, Aufzugszubauten, etc.):  ja → 3  nein  
 Bei Teilabbruch - Gebäude augenscheinlich bewohnt?  ja → 3  nein  
 Bei Teilabbruch - Schutzzone?  ja → 4  nein

Anmerkungen hier oder umseitig notieren (z.B. Umfang der Abweichungen oder eventuell Ausführungsmängel):

Forts. Rückseite/Beilage

im Beisein von: z.B. Bauwerber/in, Prüferingenieur/in, Polier: .....

**optional zu setzende Maßnahmen:**

1. Baubeginn nicht z.K. nehmen (Mitt.)  5. Baueinstellung  7. BW / BF / baurechtl. GF, PI aufgefördert  
 2. Mahnung  6. Strafantrag  8. Anzeige des PI bei Kammer  
 3. E-Mail an MA 37/S (ausg. GK I außerhalb von Schutzzone) od. mehrfacher OA durch BI  
 4. erneuter OA (in ca. 4 WO) mit PI, BF, Exp.f.Tragwerke vereinbart für ..... um ..... Uhr

Beilagen:  Fotos  Ausdruck BAUGIS  Skizzen

Für den Abteilungsleiter:

Der Sachbearbeiter: Wkm. Grerer

anschl. Ü-Akt

Ablegen in Reg EZ .....

Die Verantwortlichkeit nach § 65 Abs. 2 BO wird durch die behördliche Bewilligung und die behördlichen Überprüfungen weder eingeschränkt noch aufgehoben.



Ref. M. 2. 2022 KR  
MAGISTRAT  
DER STADT WIEN

20. Bezirk, Romanogasse ONr. 11  
EZ 4872 der Kat. Gem. Brigittenau

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

zugestellt am 15.02.22

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/435975-2017-28	Gfrerer Werkmeister	01/4000-37367	Wien, 10. Feb 2022

#### Baubeginn

### MITTEILUNG

Gemäß § 124 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (BO) gilt eine Baubeginnsanzeige als nicht erstattet, wenn nicht tatsächlich mit dem Bau begonnen wurde.

Sie haben den Baubeginn für das Bauvorhaben auf der Liegenschaft Wien 20, Romanogasse ONr. 11, EZ 4872 der Kat.-Gemeinde Brigittenau mit 27.01.2022 angegeben.

Bei der Überprüfung am 10.02.2022 wurde erhoben, dass mit dem Bau tatsächlich jedoch nicht begonnen worden ist.

Sollte mit der Bauführung begonnen werden, ist neuerlich eine Baubeginnsanzeige bei der Baubehörde einzubringen.

Weiters ist **VOR** ein Prüfenieur namhaft zu machen sowie bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,

1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
2. das Datum des Baubeginns und
3. die zuständige Behörde.

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

Diese Mitteilung ist kein Bescheid im Sinne des § 56 AVG.





S

<b>1. Bauführer/in</b>		F&H Hausverwaltung und Bau GmbH	
Valchev Dimo			
Schottengasse 3/6/18			
+43 681 208 19 664		office@fhabau.at	
<b>2. Bauvorhaben</b>		20., Romanogasse 11	
435975-2017-1			
mit Bescheid	<input checked="" type="checkbox"/> § 70 BO <input type="checkbox"/> § 71 BO <input type="checkbox"/> § 61 BO	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  
Dreschnerstrasse 62  
Wien

Magistratsabteilung 37 4872122  
Gebietsgruppe Ost  
Eing.: 21. Feb. 2022  
MA 37/ 20. ROMANOGASSE 11  
Zahl: 435975-2017-28

**3. Baubeginnsanzeige**  
Hiemit wird der Baubeginn für das oben angeführte Bauvorhaben angezeigt.  
21.02.2022 GTE ✓

**4. Benennung des Baurechtliche/r Geschäftsführer/in** - gemäß § 124 Abs. 1a BO

<b>4.1 Baurechtliche/r Geschäftsführer/in</b>	Rudolf Glanzer	26.11.1964
+43 664 3070162		
<b>4.2 Wohnort (Hauptwohnsitz)</b>		
Pachmüllergasse 22/1		
<b>4.3 Berechtigung</b>		
Berechtigung zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung (z.B. Baumeister/in)		
BAUMEISTER		
<b>4.4 Zustimmungserklärung der/s baurechtlichen Geschäftsführer/in/s</b>		
Ich stimme der Bestellung zur/m baurechtlichen Geschäftsführer/in für das oben angeführte Bauvorhaben zu.		
21.02.2022	<i>R. Glanzer</i>	
<b>4.5 Anordnungsbefugnis durch die Bauführer/in</b>		
Die Bauführer/in hat dem baurechtlichen Geschäftsführer/in zur Wahrnehmung ihrer/seiner Aufgaben gemäß § 124 Abs. 1a und § 135 Abs. 6 BO eine entsprechende Anordnungsbefugnis erteilt.		

21.02.2022  
*[Signature]*  
Rechtlicher Hinweis siehe Rückseite!





25.02.2022  
⇒ MITTTELUNG WELCHER BW

S

**Bauwerber/in**  
YosopovD Development GmbH  
(Name)  
Singerstraße 6/5, 1010 Wien  
(Adresse)  
(Telefon Nr.)

**Bauvorhaben:** (Adresse)  
Romanogasse 11  
A-1200 Wien

**falls vorhanden, dessen / deren bevollmächtigte/r Vertreter/in**  
(Name)  
(Adresse)  
(Telefon Nr.)

**Art der ursprünglichen Baueinreichung:**

**Mit Baubewilligungsbescheid**  
gemäß § 70 oder 71 BO  
MA 37 / 435975-2017-1  
(Geschäftszahl der Baubewilligung)

**Ohne Baubewilligungsbescheid:**

§70a BO  
 §70b BO  
 §62 Abs. 1 Z 4 BO

(Name des/der Bauwerber/in)  
MA 37 /  
(falls Geschäftszahl bekannt)

Magistratsabteilung 37  
Baupolizei  
Dresdner Strasse 82  
Strasse/ Gasse / Platz ONI.  
1200 Wien  
Postleitzahl

### Bekanntgabe des Prüflingenieurs / der Prüflingenieurin

Hiermit wird für das oben angeführte Bauvorhaben

Herr / Frau

Wallner + Partner ZT GmbH  
(Name)

Neubaugasse 18/4, A-1070 Wien  
(Adresse)

01 / 944 37 33  
(Telefon Nr.)

als Prüflingenieur/in bekanntgegeben.

YosopovD Development GmbH  
Singerstraße 6/5  
1010 Wien  
01 5442825

21.02.2022  
Datum, Unterschrift des/der Bauwerber/in



18/02/2022  
Datum, Unterschrift des/der Prüflingenieur/in

bekanntgabe-prueflingenieur

Eingangsvermerk der Behörde

4872/XX

Magistratsabteilung 37  
Gebietsgruppe Ost

Eing.: 21. Feb. 2022  
MA 37/ 81-20, Romanog. 11  
Zahl: 435975-2017-28

4FE

Stand: März 2019



5

PAUL MAITZ  
0664/5420062

Wien, 28. März 2022 **A**

Stadt Wien - Baupolizei

gebührenfrei 4872/88

Bauvorhaben in Wien:  
Bezirk: 20. Romanogasse 11  
Straße/Gasse/Platz/DNr.

Art der Bauführung nicht zutreffendes streichen:  
Errichtung eines Wohngebäudes/ Gebäudes /bauliche Änderungen /Bauanzeige

Bezieht sich auf die GZ: MA 37- \_\_\_\_\_

Magistratsabteilung 37  
Gebietsgruppe Ost

Eing.: 28. März 2022

MA 37/ 31/20/Romanog. 11

Zahl: 435 975-20 Blg 17-28

**GFE** ✓

### Anzeige eines Bauwerber\*innen-wechsels

Wir zeigen an, dass auf der obgenannten Liegenschaft ein Bauwerber\*innen-wechsel gemäß § 124 Abs. 4 der BO für Wien stattgefunden hat.

Der\*Die bisherige Bauwerber\*in übergibt und der\*die zukünftige Bauwerber\*in übernimmt alle Rechte und Pflichten, welche sich im Zusammenhang dem oben angegebenen Bauverfahren einschließlich aller etwaigen Planwechselbewilligungen ergeben, ausgenommen verschiedene Abgabepflichten, insbesondere auch eine allfällige Ausgleichsabgabe nach dem Wiener Garagengesetz 2008 - WGarG 2008.

Ebenso erfolgt die Erklärung des\*der zukünftigen Bauwerbers\*in, dass er\*sie die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, und die sonstigen Unterlagen zur Kenntnis genommen hat.

<p>Bisherige*r Bauwerber*in:</p> <p><u>Wolfgang Karner</u> Name Arminenstraße 4, 1020 Wien Adresse 0664 3806459 Tel.Nr./Email</p> <p> Unterschrift</p>	<p>Zukünftige*r Bauwerber*in:</p> <p><u>David Yosopov</u> Name Große Mohrengasse 37/11-12, 1020 Wien Adresse 0676 8480 44470 Tel.Nr./Email</p> <p> Unterschrift</p>
--	---

Firma:  
YosopovD Development GmbH  
Singerstraße 6/5  
1010 Wien

Stand: Oktober 2021

AV 14104/2022

- HAT UNTERZUGELASST
- IM PROT. ALSTRAGEN
- BETRUG ZU W 202



S

### AKTENVERMERK - Überprüfung von Bauführungen

Bb mit Erhebung    Bb ohne Erhebung    Baustellenkontrolle

Adresse: 20 ROMANOLOGSTR.

Aktenzahl: 435975-2017

**Stadt Wien**  
Baupolizei  
Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei

Baubewilligung rechtskräftig    ja    nein → 5/6  
 § 70a(6) – Frist eingehalten    ja    nein → 5/6  
 § 70b(3) – Vollständig belegt    ja    nein → 5/6  
 § 62(3) – Frist eingehalten    ja    nein → 5/6

---

**Ergebnisse der formellen Prüfung der Unterlagen:** Datum der Prüfung: .....

- Baubeginn angezeigt  ja für: 27.02.2022    nein → 7

- Bauführer/in: bekanntgegeben?    ja    nein → 5/6  
 berechtigt?    ja    nein → 5/6  
 Pläne unterfertigt?    ja    nein → 7

- baurechtl. GF benannt?    ja    nein → 7    nicht erforderlich

- Prüflingenieur/in: bekanntgegeben?    ja    nein → 5/6    nicht erforderlich  
 gegengezeichnet?    ja    nein → 7

GWR-Meldung (Webformular) bei Neubau?    ja    bereits erfolgt    nicht erforderlich  
 Ausgleichsabgabe vorschreiben?    ja – Ü-Akt an Bew.-Dezernat    nicht erforderlich  
 TEILABBRUCH?    nein    ja Überwachung der Baustelle erforderlich

Erhebung vor Ort wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

---

**Erhebung vor Ort:**

Datum der Erhebung: 14.04.2022

- Baubeginn tatsächlich gesetzt?    ja    nein → 1  
 - Hinweistafel vorhanden?    ja    nein → 7    nicht erforderlich (§ 62 BO bzw. > 3 Monate)

Überprüfung der Baustelle wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

---

**Überprüfung der Baustelle:**

- Baupläne liegen auf?    ja    nein → 7  
 - Statische Unterlagen liegen auf?    ja    nein → 5/6    noch / nicht erforderlich  
 - Beschauten des Prüflingenieurs liegen auf?    ja    nein → 7    noch / nicht erforderlich  
 - Bauführung wurde bereits fertig gestellt?    ja → 2    nein  
 - Benützen ohne Fertigstellungsanzeige/meldung?    ja → 2/6    nein    konnte nicht festgestellt werden

- wurden augenscheinliche Abweichungen von der Bewilligung bemerkt?    ja    nein  
 sind im Rahmen des §73 Abs.3 BO?    ja    nein → 5/6, eventuell 8.

**Risikoorientierte Baustelle** (DG-Zubauten an Gründerzeithäusern, Aufzugszubauten, etc.):  ja → 3    nein

Bei Teilabbruch - Gebäude augenscheinlich bewohnt?    ja → 3    nein  
 Bei Teilabbruch - Schutzzone?    ja → 4    nein

Anmerkungen hier oder umseitig notieren (z.B. Umfang der Abweichungen oder eventuell Ausführungsmängel):  
DOZENT NIBIT AND DA.

Forts. Rückseite/Beilage

Im Beisein von: z.B. Bauwerber/in, Prüflingenieur/in, Polier: .....

---

**optional zu setzende Maßnahmen:**

1. Baubeginn nicht z.K. nehmen (Mitt.)    5. Baueinstellung    7. BW / BF / baurechtl. GF, PI aufgefördert  
 2. Mahnung    6. Strafantrag    8. Anzeige des PI bei Kammer  
 3. E-Mail an MA 37/S (ausg. GK I außerhalb von Schutzzone) od. mehrfacher OA durch BI  
 4. erneuter OA (in ca. 4 WO) mit PI, BF, Exp.f.Tragwerke vereinbart für ..... um ..... Uhr

Beilagen:    Fotos    Ausdruck BAUGIS    Skizzen    .....

Der Sachbearbeiter: Wkpt. Gfrerer   **Für den Abteilungsleiter:**

anschl. Ü-Akt  

Ablegen in Reg.EZ .....

Die Verantwortlichkeit nach § 65 Abs. 2 BO wird durch die behördliche Bewilligung und die behördlichen Überprüfungen weder eingeschränkt noch aufgehoben.

Dieses Formular ist als Geschäftsstück des Typs „AV Erhebung“ mit dem Hinweisfeld „GZ“ bzw. „NGZ“ zu protokollieren & zu scannen.  
Version 1.2019



S

1. Bauführer	E-Mail: office@fmbau.at
Firma: F & H Bau GmbH	
Postleitzahl: 1030	Anschrift: Marokkanergasse 7
Kontaktperson: Jürgen Karl Hoppe	
2. Bauvorhaben	
Postleitzahl: 1200	Anschrift: Romanogasse 11
Zl. MA 37: 435975-2017-1	

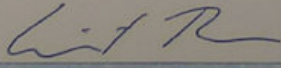
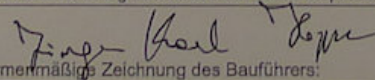
Eingangsvermerk der Behörde:

Magistratsabteilung 37 Gebietsgruppe Ost	48721XX
Eing.: 14. Juni 2022	
MA 37/ 3. w. o.	
Zahl: 43.5.97.50.2017-28	

An die  
MA 37- Baupolizei

Baurechtlicher Geschäftsführer  
Benennung gemäß § 124 Abs. 1a BO

GRE ✓

3. Baurechtlicher Geschäftsführer	E-Mail: thomas.list@fmbau.at
Name: Thomas List	Geburtsdatum: 05.03.1981
Telefonnummer.: 06644622880	
3.1 Wohnort (Hauptwohnsitz)	
Postleitzahl: 2753	Anschrift: Feldgasse 46
Staat: Österreich	
3.2 Berechtigung	
Berechtigung zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung (z.B. Baumeister): BAUMEISTER	
4. Zustimmungserklärung des baurechtlichen Geschäftsführers	
Ich stimme der Bestellung zum baurechtlichen Geschäftsführer für das oben angeführte Bauvorhaben zu.	
Unterschrift: 	Datum: 11.05.2022
5. Anordnungsbefugnis durch den Bauführer	
Der Bauführer hat dem baurechtlichen Geschäftsführer zur Wahrnehmung seiner Aufgaben gemäß § 124 Abs. 1a und § 135 Abs. 6 BO eine entsprechende Anordnungsbefugnis erteilt.	
Firmenmäßige Zeichnung des Bauführers: 	Datum: 11.05.2022

Rechtlicher Hinweis siehe Rückseite!

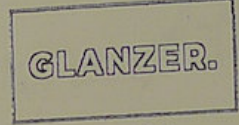


SZ Eingelangt: 3\_20220525\_0032\_008 10:13:48

7710412022

9

HOPE  
0664/9159908  
MADOLANER 67  
1030  
EINSCHREIBEN!



Magistrat der Stadt Wien – MA 37  
Gebietsgruppe Ost Bezirksstelle für den 20. Bezirk  
Dresdner Straße 82  
A – 1200 Wien

Projektmanagement GLANZER  
Bauunternehmen GmbH  
Pachmüllergasse 22/1, A-1120 Wien  
Tel +43 1 600 47 67  
Mail office@glanzer-bau.at  
www.glanzer-bau.at

Wien, am 23.05.2022  
A 2022.015 br. 26 GLA / SP

Betrifft: BVH. 1200 Wien, Romanogasse 11  
Zurücklegung Bauführer  
MA 37/435975-2017-1

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir teilen Ihnen mit, dass wir die Bauführerschaft des o.a. BVH. mit  
sofortiger Wirkung zurücklegen.  
Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleiben wir



4872/15  
Magistratsabteilung 37  
Gebietsgruppe Ost  
Eing: 25. Mai 2022  
MA 37/31.20.ROMANOG. 11  
Zahl 435975-2017-28  
GFE ✓

A

AV 30/05/2022

- MITTEILUNG VORSLACHT
- IM PROT. AUSSTRAGEN
- ZETTEL ZU WKAT

M

lw

DU: Anschrift  
Akt

Bank Austria - BIC BKAUATWW  
IBAN AT31 1200 0100 0408 6079  
UID ATU 63310633 FN 2905581  
Handelsgericht Wien



Sel. 02.06.22 zj

BEKOMMEN AM  
14/06/2022

**Stadt Wien** Baupolizei

MAGISTRAT  
DER STADT WIEN

20. Bezirk, Romanogasse ONr. 11  
EZ 4872 der Kat. Gem. Brigittenau

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

zugestellt am 08.06.22

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/435975-2017-	Gfrerer Werkmeister	01/4000-37367	Wien, 30. Mai 2022

**Benennung einer baurechtlichen Geschäftsführerin  
oder eines baurechtlichen Geschäftsführers**

**MITTEILUNG**

Es wird Ihnen mitgeteilt, dass Herr Baumeister Rudolf Glanzer mit Schreiben vom 23.05.2022 seine Tätigkeit als Baurechtlicher Geschäftsführer zurückgelegt hat.

Gemäß § 124 Abs. 1a der Bauordnung für Wien (BO) ist daher **unverzüglich eine baurechtliche Geschäftsführerin oder ein baurechtlicher Geschäftsführer** für die zur Zl. MA 37/435975-2017-1 anhängige Bauführung auf der Liegenschaft 20. Bez., Romanogasse ONr. 11, zu benennen und der MA 37 schriftlich namhaft zu machen. Ein diesbezügliches Formular ist im Downloadservice der MA 37 abrufbar.

**Sie werden darauf aufmerksam gemacht, dass bei Nichtbeachtung Strafanzeige erstattet werden müsste.**

**Hinweis**

Baurechtliche Geschäftsführerin oder baurechtlicher Geschäftsführer kann nur eine natürliche Person mit Hauptwohnsitz im Inland sein, die strafrechtlich verfolgt werden kann, ihrer Bestellung nachweislich zugestimmt hat, nach dem für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung berechtigt ist und eine entsprechende Anordnungsbefugnis besitzt. Das Erfordernis des Hauptwohnsitzes im Inland gilt nicht für Staatsangehörige von EWR-Vertragsstaaten, falls Zustellungen im Verwaltungsstrafverfahren (§135 Abs. 6) durch Staatsverträge mit dem Vertragsstaat des Wohnsitzes der baurechtlichen Geschäftsführerin bzw. des baurechtlichen Geschäftsführers oder auf andere Weise sichergestellt sind.

Verkehrsbindung: Linie U6, Station Dresdner Straße / Schnellbahn, Station Traklengasse / Linie 2, Station Traklengasse  
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8.00 – 12.30 Uhr, Planenächten: Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr, UID-Nr.: ATU 36801500



20. Bezirk, Romanogasse ONr. 11  
Gst.Nr. 3631/22 in  
EZ 4872 der Kat. Gem. Brigittenau

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

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/435975-2017-42	Ing. <sup>m</sup> Szabo	01/4000-37434	Wien, 25. Okt. 2022

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

## B E S C H E I D

### I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1 und § 2 der Wiener Bautechnikverordnung – WBTV die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 07. März 2019, Zl.: MA 37/435975-2017-1 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Statt einer sollen nun drei Wohnungen errichtet und aufgrund dessen die Raumeinteilung abgeändert werden. Die Fenster im Dachgeschoß des Straßentraktes sollen in Lage und Größe verändert werden. An der Hoffassade des Seitentraktes soll ein festverlegtes Rettungsleitersystem hergestellt werden.

### II.) Zubau

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Über dem Straßentrakt soll nun ein zweites Dachgeschoß errichtet werden. Es werden ca. 64m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnnutzfläche hergestellt. Über dem Straßentrakt sollen raumbildende Aufbauten errichtet werden.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides, mit Ausnahme der Auflagen Punkt 15.) und 16.) – diese haben zu entfallen, sinngemäß.



	
<p><b>FORM + FUNKTION</b> ARCHITEKTURBÜRO Baumeister und Innenarchitektur GmbH</p>	
<p><b>1. PLANWECHSEL</b></p>	
<p>PROJEKT <b>Dachgeschossausbau</b></p>	
<p>ADRESSE 1200 Wien, Romanogasse 11</p>	
<p>KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau</p>	
<p>BAUWERBER YosopovD Development GmbH Singerstraße 6/5 1010 Wien</p>	
<p>GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER lt. Grundbuchauszug</p>	
<p>BAUFÜHRER <b>Stadt Wien</b> BEHÖRDE Baupolizei Gebietsgruppe Ost, Stadterneuerung 2 ZI.: MA37/435975-2017-42 Hierauf bezieht sich der Bescheid</p>	
<p>PLANVERFASSER <b>ARCHITEKTURBÜRO FORM + FUNKTION</b> BAUMEISTER+INNENARCHITEKTUR GmbH UNBESCHRÄNKTES BAUMEISTERGEWERBE GEM. § 99 Ge wD 1994 IN DEN MESSERERN 3 2340 MÖDLING vertreten durch: Baumeister/Dipl.-Ing.(FH) Ing. Wolfgang MÜLLER</p>	
<p>ERSTELLDATUM Mai 2022 Ergänzung: 18.08.2022 Ergänzung: 07.09.2022</p>	
<p>PLANGRÖSSE 1160x896</p>	
<p>MASSTAB 1:100, 1:500</p>	
<p>INHALT Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Nachweise, Aufbauten</p>	
<p>GEZEICHNET: mk</p>	
<p>PLAN-NR. 40-01-01</p>	
<p>PROJEKT-NR. 22-01</p>	

ROM



#### PROJEKT-BESCHREIBUNG

DIESE EINREICHUNG ENTSPICHT DEN GRUNDSÄTZEN DES BARRIEREFREIEN PLANENS UND BAUENS.  
WO DIE SETTLICHEN ANFAHRTSBEREICHE DER WOHNUNGSEINGANGSTÜREN NICHT GEWÄHRLEISTET SIND, IST  
EINE LEERVERROHRUNG (=LV) FÜR AUTOM. ÖFFNENDE TÜREN VORGEGEHEN.  
RBA = RAUMBILDENDER AUFBAU (LT: WBO)

#### ERSCHLIESSUNG

- ALLE AUSSENGELÄNDER FÜR NEUE BALKONE UND TERRASSEN WERDEN MIN. 112 cm HOCH.
- ALLE NEUEN HAUPTSTIEGEN HABEN BEIDSEITIG HANDLÄUFE.
- ALLE WOHNUNGSTREPPEN HABEN EINSEITIGE HANDLÄUFE UND WERDEN ELASTISCH SCHALLENKOPPELT GELAGERT.
- DAS AUFZUGSSYSTEM IST KONE "MONOSPACE" ODER GLEICHWERTIG; ALLE AUFZUGSTÜREN HABEN DIE ABMESSUNG 90/200, BEHINDERTEN GERECHTE KABINE MIN. 110 x 140 cm.

#### BRANDSCHUTZ

- ALLE NEU HERGESTELLTEN WOHNUNGSEINGANGSTÜREN WERDEN IN EI2-30 AUSGEFÜHRT
- SÄMTLICHE STATISCHE BAUTEILE IM DACHGESCHOß WERDEN MIND EI60 VERKLEIDET BZW. UMMANTELT, IN ANDEREN GESCHOßEN WERDEN DIESE IN EI 90 VERKLEIDET BZW. UMMANTELT.
- TRENNWÄNDE UND TRENNDECKEN IM DACHGESCHOß WERDEN MIN. IN EI60 AUSGEFÜHRT; IN ANDEREN OBERGESCHOßEN WERDEN DIESE IN. IN EI90 AUSGEFÜHRT.
- UMFASSUNGSBAUTEILE WERDEN MIN. IN EI60 AUSGEFÜHRT
- BRANDABSCHNITTSBILDENE AUßENMAUER AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE (=FEUERMAUER) WERDEN IN EI90 + A2 AUSGEFÜHRT.
- DACHFLÄCHENFENSTER SIND MIN. 1 m VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ENTFERNT.
- IN JEDEM NEU ERRICHTETEN AUFENTHALTSRAUM UND WOHNINGSGANG (AUSGENOMMEN KÜCHEN) WIRD EIN RAUCHWARNMELDER ANGEBRACHT
- DER NÄCHSTE LÖSCHWASSERHYDRANT IST CA. 40m SCHLAUCHLÄNGE ENTFERNT.
- ALLE SCHÄCHTE IM BEREICH DES TREPPENHAUSES WERDEN IN REI90 QUALITÄT AUSGEFÜHRT UND A2 UMMANTELT (TYP A)
- ALLE SONSTIGEN SCHÄCHTE SIND GESCHOßWEISE IN REI90 QUALITÄT GESCHOTTET UND E0 VERKLEIDET (TYP B)
- ALLE REVISIONSÖFFNUNGEN IN DEN SCHÄCHTEN WERDEN IN EI2-30 SM QUALITÄT HERGESTELLT.
- ALLE LÜFTUNGEN DURCH FREMDE BRANDABSCHNITTE SIN IN EI90 UND A2 QUALITÄT VERKLEIDET (GEM. TRVB 110B).
- IN ALLEN GESCHOßEN IST EINE ORIENTIERUNGSBELEUCHTUNG FÜR DIE FLUCHTWEGE VORGEGEHEN (GEM. PKT. 5.4 DER OIB-RICHTLINIE 2)
- TROCKENE STEIGLEITUNG GEM. TRVB 128 S AUSFÜHRUNGSVARIANTE 0, IM STIEGENHAUS MIT ENTNAHMESTELLE IN ALLEN GESCHOßEN AN EINER FREI ZUGÄNGLICHEN WAND. EINSPEISUNG NACH HAUPT-EINGANG FREI ZUGÄNGLICH VON DER STRASSE.
- BREI IM STIEGENHAUS AN DER WAND DES TREPPENHAUSES IM 1.DG IST EINE BREI MIT MIN. 1m<sup>2</sup> FREIEM QUERSCHNITT. BETÄTIGUNG IM EINGANGSBEREICH UND IM OBERSTEN GESCHOß (OIB-2 TABELLE 3).
- 2. RETTUNGSWEG TÜR 15 UND TÜR 16 ÜBER FASSADE ROMANOGASSE 11, FÜR TÜR 14 FESTVERLEGTER RETTUNGSWEG IN DEN HOF.

#### BELÜFTUNG & BELICHTUNG

- ALLE NEU HERGESTELLTEN WCs UND BÄDER IN DEN WOHNUNGEN SIND MECHANISCHE ENTLÜFTET.
- ALLE AUFENTHALTSRÄUME VERFÜGEN ÜBER AUSREICHENDE LICHT-EINTRITTSFLÄCHE, SOWIE EINE FREIE SICHT VON MIN. 2m.
- MIN. EINEM FENSTER IN EINEM AUFENTHALTSRAUM JE WOHNUNG HAT EINE FREIE WAAGRECHTE SICHT VON MIN. 6m IN 1,2m HOHE.

#### GEBÄUDEKATEGORIE

DAS GEBÄUDE ENTSPICHT DER GEBÄUDEKLASSE 5 (GEM. OIB-RL 2)  
1 UNTERIRDISCHES GESCHOß  
7 OBERIRDISCHE GESCHOßE (5 OBERGESCHOßE UND 2 DACHGESCHOßE, MAISONNETTE WHG)  
FLUCHTNIVEAU 1.DG = 18,43 m 2.DG = 21,18 m

#### STROM

- IN ALLEN NEU HERGESTELLTEN WOHNUNGEN BEFINDET SICH EIN E-VERTEILER.

#### WASSER

- DIE TRINKWASSERVERSORGUNG ERFOLGT DURCH DAS ÖFFENTLICHE TRINKWASSERVERSORGUNGSNETZ
- SCHMUTZ UND REGENWASSER WERDEN ÜBER DAS VORHANDENE KANALSYSTEM IN DEN ÖFFENTLICHENMISCHWASSERKANAL DER ROMANOGASSE EINGELEITET.
- DIE OBERFLÄCHENENTWASSERUNG ERFOLGT ÜBER GULLYS, HÄNGERINNEN UND REGENFALLROHRE.

#### HEIZUNG

- WÄRMHEIZUNG
- LUFT-WASSER-WÄRMEPUMPE MITTELS FURBODENHEIZUNG UND ELEKTRISCHEN HANDTUCHHEIZKÖRPERN IN DEN BÄDERN. EINREICHUNG SEPERAT NACH 561 WBO.

#### FENSTER & TÜREN

- FENSTER:  $U_w < 0,87 \text{ W/m}^2\text{K}$  (am Norm- Prüfmaß);  $R_w > 38-43 \text{ dB}$ ;  $g < 0,5$ ;  $g_{ext} < 0,15$  (außenliegender Sonnenschutz)
- DFF:  $U_w < 0,87 \text{ W/m}^2\text{K}$  (am Norm- Prüfmaß);  $R_w > 40 \text{ dB}$ ;  $g < 0,5$ ;  $g_{ext} < 0,15$  (außenliegender Sonnenschutz)

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

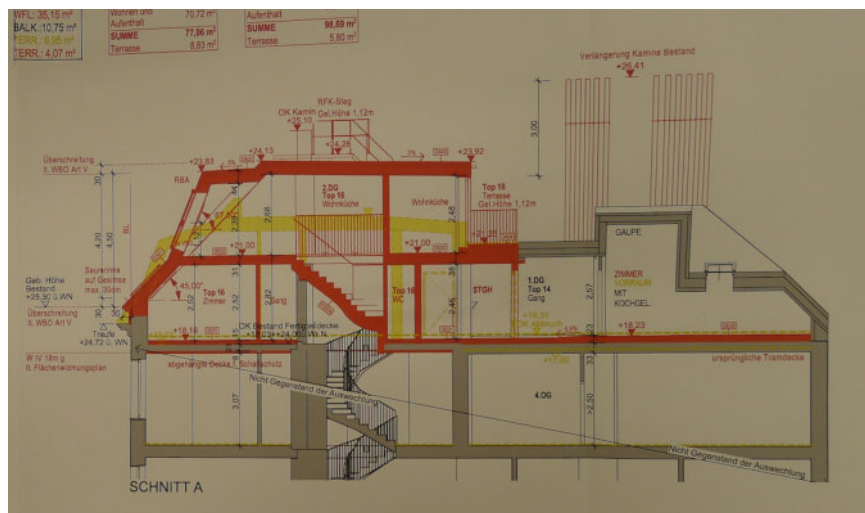
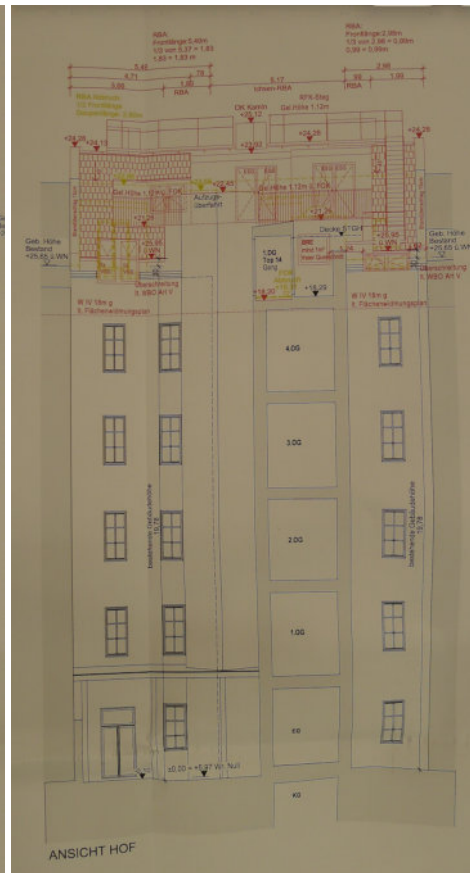
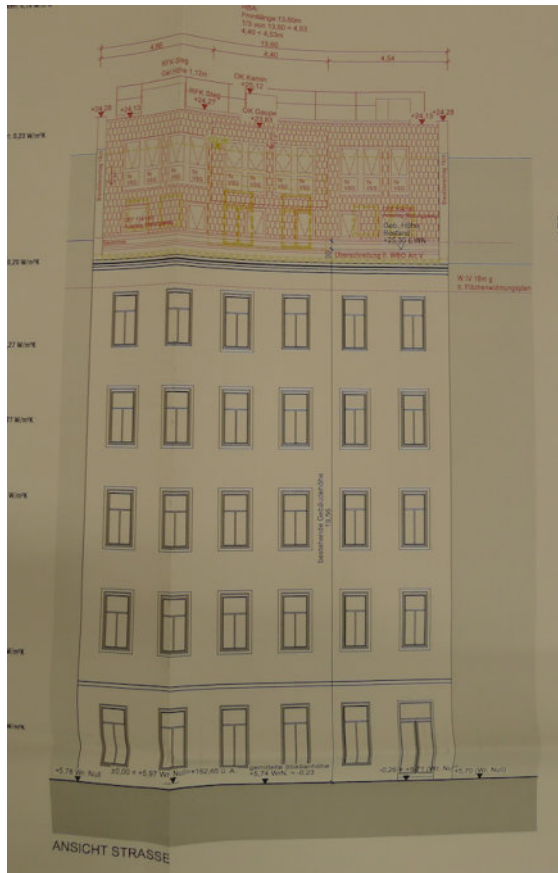
IM 4. OG WERDEN 2 WOHNHEITEN ZUSAMMENGEFASST (TÜR 13) LT. GENEHMIGTEN PLAN UND BESCHIED VON 07.03.2018.

IM DACHGESCHOß WIRD DIE BESTEHENDE WOHNUNG TÜR 14 VERKLEINERT UND ZWEI NEUE WOHNUNGEN (TÜR 15 UND TÜR16) ALS MAISONNETTE GESCHAFFEN.

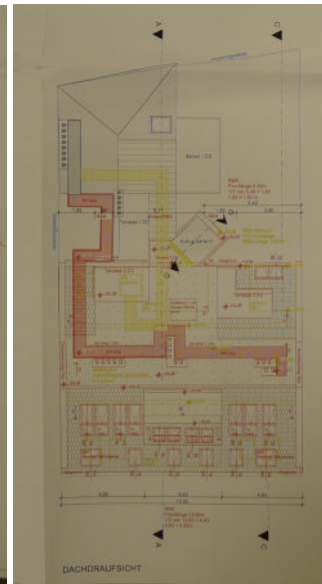
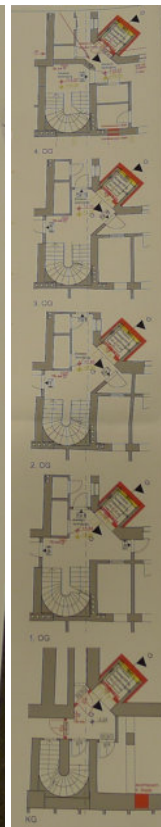
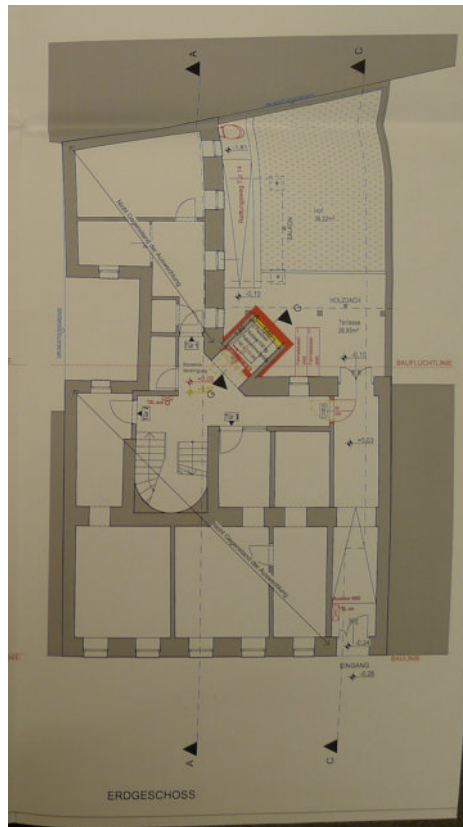
- GST-FLÄCHE	309,00 m <sup>2</sup>
- BEBAUTE FLÄCHE	209,00 m <sup>2</sup>
- WOHNNUTZFLÄCHE TÜR14	148,71 m <sup>2</sup>
- WOHNNUTZFLÄCHE TÜR 14	35,15 m <sup>2</sup>
- WOHNNUTZFLÄCHE TÜR 15	77,06 m <sup>2</sup>
- WOHNNUTZFLÄCHE TÜR 16	98,69 m <sup>2</sup>

#### NACHWEIS ERDBEBENSICHERHEIT (EUROCODE)

- LT. ANGABEN STATIKER, SCHADENSFOLGEKLASSE CC2









Betreff:  
20., Romanogasse 11  
  
Gst.Nr. 3631/22 in  
EZ 4872, Kat.Gem. Brigittenau

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
MA37/2328628-2022-1	Handler	4000/37375	Wien, 25.01.2023

#### Baugebrechen

### B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für Wien (BO) der Eigentümerin des auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

- 1.) Der teilweise fehlende Wandhandlauf im Stiegenhaus ist konsensgemäß herzustellen bzw. instandzusetzen.
- 2.) Das fehlende Füllelement beim Stiegingeländer im Stiegenhaus ist konsensgemäß instandzusetzen.
- 3.) Der schadhafte Verputz im Stiegenhaus bzw. im Gangbereich ist konsensgemäß instandzusetzen.

Die Maßnahmen sind binnen 4 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.

### B e g r ü n d u n g

Bei der Erhebung am 29.11.2022 wurde festgestellt:

- Im obersten Geschoß fehlt teilweise der Wandhandlauf.
- Beim Stiegingeländer im Stiegenhaus fehlt ein Füllelement, eine provisorische Absturzsicherung wurde bereits hergestellt.
- Im Stiegenhaus ist der Verputz im Wand- bzw. im Deckenbereich schadhaft.

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 § 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.

Die gestellte Frist ist nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.

Für das angeführte Baugebrechen wurde den Eigentümer mit Vorhalt vom 13.12.2022 die Möglichkeit der Erlassung eines Bauauftrages mitgeteilt, sowie die Möglichkeit der Stellungnahme eingeräumt, von dieser wurde nicht Gebrauch gemacht.

#### **Rechtsmittelbelehrung**

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

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

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

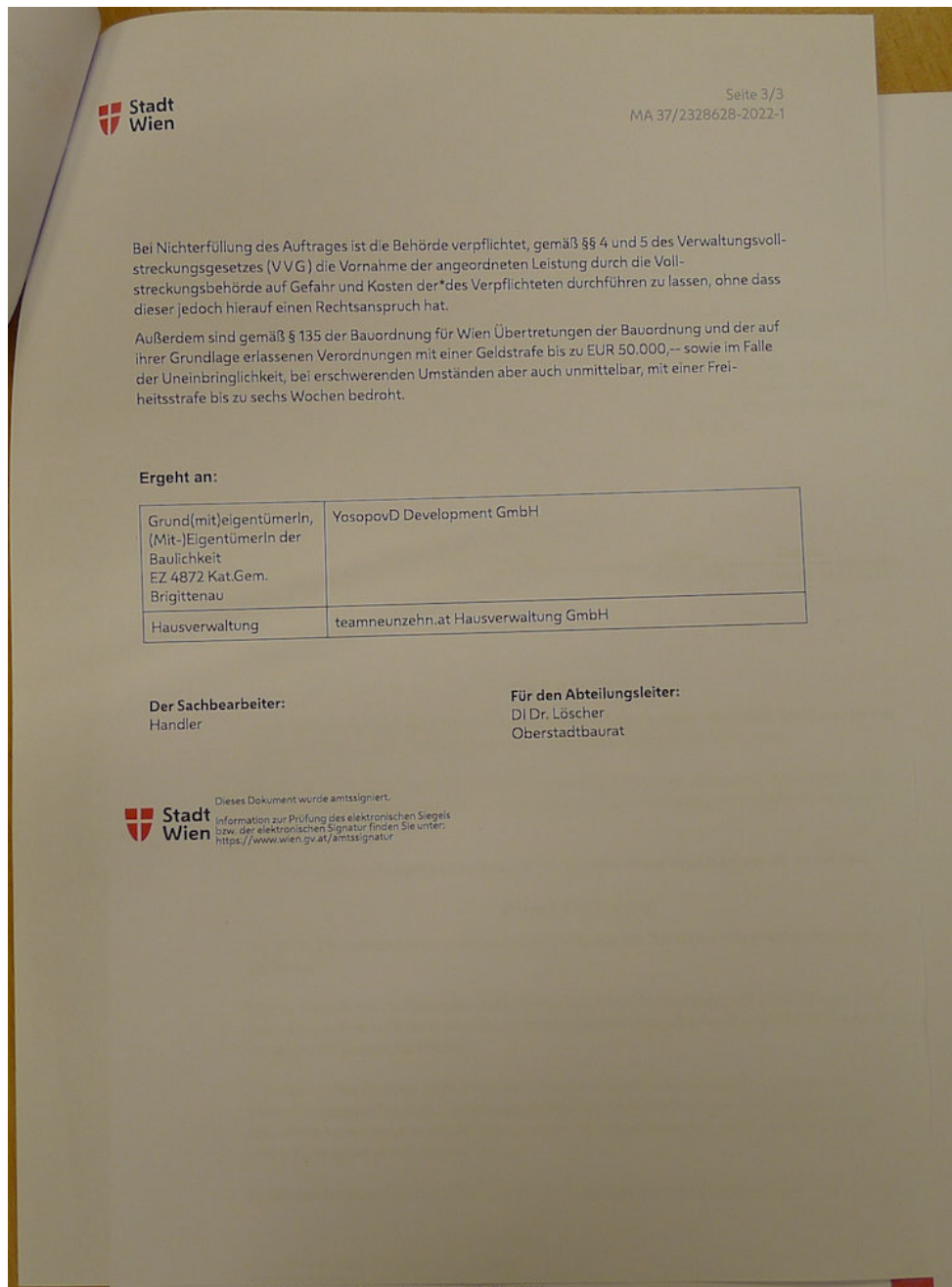
Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren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

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

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

#### **Mitteilung**





mit Erhebung  ohne Erhebung  Baustellenkontrolle

Adresse: 1030 Wien, Rindlergasse 11

Aktenzahl: M032/43.5975-2022-55

**BASPOLIZEI  
BAUINSPEKTION  
SICHER BAUEN  
Stadt Wien**

Magistrat der Stadt Wien

**Ergebnisse der formellen Prüfung der Unterlagen:** Datum der Prüfung:

- Baubeginn angezeigt	<input type="checkbox"/> ja für: .....	<input type="checkbox"/> nein → 7.
- Bauführer/in:	bekanntgegeben? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein → 5./6.	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein → 5./6.
	berechtigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein → 5./6.	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein → 5./6.
	Pläne unterfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein → 7.	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein → 7.
- baurechtl. GF	benannt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein → 7.	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich
- Prüferingenieur/in:	bekanntgegeben? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein → 5./6.	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich
	gegengezeichnet? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein → 7.	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich
GWR-Meldung (Webformular) bei Neubau?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> bereits erfolgt	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich
Ausgleichsabgabe vorzuschreiben?	<input type="checkbox"/> ja - U-Akt an Bew.-Dezernat	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich
TEILABBRUCH?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja Überwachung der Baustelle erforderlich	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich

Erhebung vor Ort wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

Erhebung vor Ort:

Datum der Erhebung: 27.11.2022

- Baubeginn tatsächlich gesetzt?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein → 1.	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich (§ 62 BO bzw. > 3 Monate)
- Hinweistafel vorhanden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein → 7.	

Überprüfung der Baustelle wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

Überprüfung der Baustelle:

- Baupläne liegen auf?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein → 7.	<input type="checkbox"/> noch / nicht erforderlich
- Statische Unterlagen liegen auf?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein → 5./6.	
- Beschaute des Prüferingenieurs liegen auf?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein → 7.	<input type="checkbox"/> noch / nicht erforderlich
- Bauführung wurde bereits fertig gestellt?	<input type="checkbox"/> ja → 2. <input type="checkbox"/> nein	
- Benützen ohne Fertigstellungsanzeige/meldung?	<input type="checkbox"/> ja → 2./6. <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> konnte nicht festgestellt werden
- wurden augenscheinliche Abweichungen von der Bewilligung bemerkt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein → 5./6./eventuell 8.
sind im Rahmen des §73 Abs.3 BO?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

Risikoorientierte Baustelle (DG-Zubauten an Gründerzeithäusern, Aufzugszubauten, etc.):  ja → 3.  nein

Bei Teilabbruch - Gebäude augenscheinlich bewohnt?  ja → 3.  nein

Bei Teilabbruch - Schutzzone?  ja → 4.  nein

Anmerkungen hier oder umsichtig notieren (z.B. Umfang der Abweichungen oder eventuell Ausführungsmängel):

Zur Erhebung waren keine Bauarbeiten. Einsatz fehlt der Handlauf  
im Oberen Stockwerk, weiter gehen an der Handl. Dieser Handl. wurde die Hausverwaltung klar ist.  
Es werden weitere Baumaßnahmen folgen

Im Beisein von: z.B. Bauwerber/in, Prüferingenieur/in, Poller

**optional zu setzende Maßnahmen:**

<input type="checkbox"/> 1. Baubeginn nicht z.K. nehmen (Mitt.)	<input type="checkbox"/> 5. Baueinstellung	<input type="checkbox"/> 7. BW / BF / baurechtl. GF, Pl aufgefördert
<input type="checkbox"/> 2. Mahnung	<input type="checkbox"/> 6. Strafantrag	<input type="checkbox"/> 8. Anzeige des Pl bei Kammer
<input type="checkbox"/> 3. E-Mail an MA 37/S (ausg. GK I außerhalb von Schutzzone) od. mehrfacher OA durch BI		
<input type="checkbox"/> 4. erneuter OA (in ca. 4 WO) mit Pl, BF, Exp.f.Tragwerke vereinbart für .....	um .....	Uhr

Beilagen:  Fotos  Ausdruck BAUGIS  Skizzen  .....

Der/Die Sachbearbeiter/in: K.A.Z., K.F.E., U.C.H.

anschl. U-Akt

Ablegen in Reg. EZ .....

Die Verantwortlichkeit nach § 65 Abs. 2 BO wird durch die behördliche Bewilligung und die behördlichen Überprüfungen weder eingeschränkt noch aufgehoben.

Für den Abteilungsleiter: A Uw

Dieses Formular ist als Geschäftsstück des Typs „AV Erhebung“ mit dem Hinweistext „GZ“ bzw. „NGZ“ zu protokollieren & zu scannen.  
Version 1, 2019



ZIVILTECHNIKER | INGENIEURE | SACHVERSTÄNDIGE

Datum: 07.03.2023  
Anr./Bearbeiter: 22014/NW

Abs.: Wallner + Partner GmbH, Neubaugasse 18/4, 1070 Wien

Empfänger:

An die  
Magistratsabteilung 37/20  
Abteilung Bauinspektion  
Dresdnerstrasse 82  
1200 Wien

Email: ost@ma37.wien.gv.at

Magistratsabteilung 37  
Gebietsgruppe Ost

Eing.: 07. März 2023

MA 37/B1  
Zahl: 435975-2017-28

Katz

### BEENDIGUNG PRÜFINGENIEURLEISTUNGEN

Projekt: Dachausbau  
Romanogasse 11  
1200 Wien

ZL MA: MA 37/435975-2017-1

Funktion	Anwesend/ Projektbeteiligte (o. T.)	Verteiler
AUFTRAGGEBER/ BAUWERBER	YosopovD Development GmbH	x d.yosopov@sveta.group Singerstrasse 6/5, 1010 Wien
BEHÖRDE	MA37/20 Baupolizei Gebietsgruppe Ost	x ost@ma37.wien.gv.at
PRÜFINGENIEUR	x Wallner + Partner ZT GmbH	x office@wallner-zt.at +43 1 944 37 33

Sehr geehrte Damen und Herren,  
bezüglich des obgenannten Bauvorhabens geben wir bekannt, dass unsere Tätigkeit als  
Prüfingenieur mit Stichtag 07.03.2023 beendet wird.



Unterschrift und Rundsiegel  
WIEN



**Bauvorhaben: (Adresse)**  
Romanogasse 11  
A-1200 Wien

**Art der ursprünglichen Baueinreichung:**  
Mit Baubewilligungsbescheid gemäß § 70 oder 71 BO  
MA 37 / 435975-2017-1  
(Geschäftszahl der Baubewilligung)

**Ohne Baubewilligungsbescheid:**  
 §70a BO  
 §70b BO  
 §82 Abs. 1 Z 4 BO

(Name/des/desr Bauwerber/in)  
MA 37 /  
(Nr. Geschäftszahl bekannt)

**Bekanntgabe des Prüflingenieurs / der Prüflingenieurin**

Hiermit wird für das oben angeführte Bauvorhaben

**Herr / Frau**

Wallner + Partner ZT GmbH  
(Name)

Neubaugasse 18/4, A-1070 Wien  
(Adresse)

01 / 944 37 33  
(Telefon Nr.)

als Prüflingenieur/in bekanntgegeben

Datum, Unterschrift des/desr Prüflingenieur/in  
18/02/2022

Datum, Unterschrift des/desr Prüfingenieur/in  
bekanntgabe-prueflingenieur

**Eingangsvermerk der Behörde**

Stand: März 2019



20. Bezirk, Romanogasse ONr. 11  
Gst.Nr. 3631/22 in  
EZ 4872 der Kat. Gem. Brigittenau

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

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/435975-2017-85	Karabulut	01/4000-37354	Wien, 8. Mär 2023

Zurücklegung der Funktion als Prüferingenieur/in

### Mitteilung

Es wird Ihnen mitgeteilt, dass Sie gemäß § 127 Abs. 3a der Bauordnung für Wien (BO) **unverzüglich eine neue Prüferingenieurin oder einen neuen Prüferingenieur** für die zur Zahl Zi. MA 37/435975-2017 -1 anhängige Bauführung in 20. Bez., Romanogasse ONr. 11, zu bestellen und der MA 37, Bauinspektion GGO-BI, schriftlich namhaft zu machen haben, da mit Schreiben vom 07.03.2023 für die Bauführung auf der genannten Liegenschaft zurückgelegt hat.

Sie werden aufmerksam gemacht, dass bei Nichtbeachtung Strafanzeige erstattet werden müsste.

Da derzeit keine Prüferingenieurin bzw. kein Prüferingenieur namhaft gemacht ist, ist die Fortführung der Bauführung bis zur Bekanntgabe einer neuen Prüferingenieurin oder eines neuen Prüferingenieurs nicht zulässig.

#### Ergeht an (ohne ZNW):

- 1.) Yosopov Development GmbH, Große Mohrengasse 37/11-12, A-1020 Wien, als Bauerberin

#### In Abschrift an:


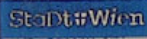
- 2.) F&H Bau GmbH, Marokkanergasse 7, A-1200 Wien, als Bauführerin
- 3.) MA 37/GGO-BI
- 4.) zum Akt



Überprüfung von Bauführungen

**Bb ohne Erhebung**  **Baustellenkontrolle**

11  
359 75-7-12-88

  
  
 Magistrat der Stadt Wien

<input type="checkbox"/> rechtskräftig	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein → 5./6.
<input type="checkbox"/> Frist eingehalten	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein → 5./6.
<input type="checkbox"/> Vollständig belegt	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein → 5./6.
<input type="checkbox"/> Frist eingehalten	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein → 5./6.

**Ergebnisse der formellen Prüfung der Unterlagen:** Datum der Prüfung: .....

- Baubeginn angezeigt  ja für: .....

- Bauführer/in: bekanntgegeben?  ja  nein → 5./6.  
 berechtigt?  ja  nein → 5./6.  
 Pläne unterfertigt?  ja  nein → 7.

- baurechtl. GF benannt?  ja  nein → 7.  nicht erforderlich

- Prüfer/in: bekanntgegeben?  ja  nein → 5./6.  nicht erforderlich  
 gegengezeichnet?  ja  nein → 7.

GWR-Meldung (Webformular) bei Neubau?  ja  bereits erfolgt  nicht erforderlich  
 Ausgleichsabgabe vorzuschreiben?  ja - Ü-Akt an Bew-Dezernat  nicht erforderlich  
 TEILABBRUCH?  nein  ja Überwachung der Baustelle erforderlich

Erhebung vor Ort wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

**Erhebung vor Ort:**

Datum der Erhebung: 13.04.2023

- Baubeginn tatsächlich gesetzt?  ja  nein → 1.  
 - Hinweistafel vorhanden?  ja  nein → 7.  nicht erforderlich (§ 62 BO bzw. > 3 Monate)

Überprüfung der Baustelle wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

**Überprüfung der Baustelle:**

- Baupläne liegen auf?  ja  nein → 7.  
 - Statische Unterlagen liegen auf?  ja  nein → 5./6.  noch / nicht erforderlich

- Beschauen des Prüfer/in liegen auf?  ja  nein → 7.  noch / nicht erforderlich  
 - Bauführung wurde bereits fertig gestellt?  ja → 2.  nein  
 - Benützen ohne Fertigstellungsanzeige/meldung?  ja → 2./6.  nein  konnte nicht festgestellt werden

- wurden augenscheinliche Abweichungen von der Bewilligung bemerkt?  ja  nein  
 sind im Rahmen des §73 Abs.3 BO?  ja  nein → 5./6./eventuell 8.

**Risikoorientierte Baustelle** (DG-Zubauten an Gründerzeithäusern, Aufzugszubauten, etc.):  ja → 3.  nein

Bei Teilabbruch - Gebäude augenscheinlich bewohnt?  ja → 3.  nein  
 Bei Teilabbruch - Schutzzone?  ja → 4.  nein

Anmerkungen hier oder umseitig notieren (z.B. Umfang der Abweichungen oder eventuell Ausführungsmängel):  
Keine Bauarbeiten zur Erhebung

Forts. Rückseite/Bellage

Im Beisein von: z.B. Bauwerber/in, Prüfer/in, Polier: .....

**optional zu setzende Maßnahmen:**

<input type="checkbox"/> 1. Baubeginn nicht z.K. nehmen (Mitt.)	<input type="checkbox"/> 5. Baueinstellung	<input type="checkbox"/> 7. BW / BF / baurechtl.GF, Pl aufgefördert
<input type="checkbox"/> 2. Mahnung	<input type="checkbox"/> 6. Strafantrag	<input type="checkbox"/> 8. Anzeige des Pl bei Kammer
<input type="checkbox"/> 3. E-Mail an MA 37/S (ausg. GK I außerhalb von Schutzzone) od. mehrfacher OA durch BI		
<input type="checkbox"/> 4. erneuter OA (in ca. 4 WO) mit Pl, BF, Exp.f.Tragwerke vereinbart für ..... um ..... Uhr		

**Bellagen:**  Fotos  Ausdruck BAUGIS  Skizzen  .....

Der/Die Sachbearbeiter/in: MM, LW

anschl. Ü-Akt A

Ablegen in Reg. EZ LW

Die Verantwortlichkeit nach § 65 Abs. 2 BO wird durch die behördliche Bewilligung und die behördlichen Überprüfungen weder eingeschränkt noch aufgehoben.

Dieses Formular ist als Geschäftsstück des Typs „AV Erhebung“ mit dem Hinweistext „GZ“ bzw. „NGZ“ zu protokollieren & zu scannen  
Version 1,2019



MAGISTRAT  
DER STADT WIEN

Betreff:  
20., Romanogasse 11  
  
Gst.Nr. 3631/22 in  
EZ 4872, Kat.Gem. Brigittenau

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

ÜW Baubestand (Baugebrechen)

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/598330-2024-2	Karabulut	4000/37354	Wien, 10.07.2024

Baugebrechen

### B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2, 4 und 11 der Bauordnung für Wien (BO) der Eigentümerin der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

Innerhalb von drei Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides ist die gesamte Feuermauer des Hofgebäudes zur Liegenschaft Wien 20, Treustraße 68 mit mindestens einem glatten Verputz zu versehen.

Die Erfüllung des Auftrages ist bei diesem Amt unter Anschluss eines Nachweises zu melden.

### B e g r ü n d u n g

Am 29.04.2024 wurde bei einer Erhebung durch die MA 37 - Baupolizei folgender Sachverhalt festgestellt:

Die Feuermauer des Hofgebäudes der Liegenschaft Wien 20, Ramonagasse 11 zur Liegenschaft Wien 20, Treustraße 68 ist an mehreren Stellen schadhaft (schadhafter bzw. fehlender Verputz an der gesamten Feuermauerfläche).

Die angeführten Schäden stellen eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes der Baulichkeit 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.

Durch den fehlenden Verputz wird das öffentliche Interesse insbesondere dadurch berührt, dass



durch fortwährende Feuchtigkeitseinwirkung einerseits die Gefahr besteht, dass sich weitere Putzteile lockern können und andererseits in Folge Durchfeuchtung des Mauerwerks die Standfestigkeit beeinträchtigt wird.

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

Die gestellten Fristen sind nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.

#### **Hinweis**

Der Nachweis kann von jeder / jedem einschlägig befugten Sachverständigen, aber auch z.B. vom ausführenden Fachunternehmen erstellt werden.

#### **Rechtsmittelbelehrung**

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

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

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

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

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 1099999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

#### **Mitteilung**

Bei Nichterfüllung des Auftrages ist die Behörde verpflichtet, gemäß §§ 4 und 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VVG) die Vornahme der angeordneten Leistung durch die Voll-



streckungsbehörde auf Gefahr und Kosten der\*des Verpflichteten durchführen zu lassen, ohne dass dieser jedoch hierauf einen Rechtsanspruch hat.

Außerdem sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien Übertretungen der Bauordnung und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen mit einer Geldstrafe bis zu EUR 50.000,-- sowie im Falle der Uneinbringlichkeit, bei erschwerenden Umständen aber auch unmittelbar, mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bedroht.

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

**Erght an:**

Grund(mit)eigentümerIn, (Mit-)EigentümerIn der Baulichkeit EZ 4872 Kat.Gem. Brigittenau	YosopovD Development GmbH
---	---------------------------

**Der Sachbearbeiter:**  
Karabulut

**Für den Abteilungsleiter:**  
DI Dr. Löscher  
Oberstadtbaurat



Dieses Dokument wurde amtssigniert.  
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels  
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

Informationen über eine etwaige zwischenzeitige Behebung der Baugebrechen liegen dem SV nicht vor.



Seitens der Baubehörde wurde am 13. März 2026 hinsichtlich des Dachgeschossausbaus folgendes mitgeteilt:

*„Der Dachgeschossausbau wurde mit Bescheid vom **07.03.2018** bewilligt. Der **Baubeginn erfolgte am 21.02.2022**. Die Frist für die Bauvollendung lief bis **22.02.2026** und ist somit bereits **abgelaufen**.*

*Aus diesem Grund wird demnächst ein **Bauftrag zum Rückbau** erlassen.“*

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde konnten folgende bewertungsrelevante Baubescheide erhoben werden:

- Bescheid – Baubewilligung Baubeginn am 16. April 1958 (Deckenauswechslungen), vom 18. Februar 1958
- Bescheid – Bauliche Änderungen (Top 14 und 15), vom 04. September 1987
- Bescheid – Bauliche Änderungen (Top 9 und 10), vom 06. April 1988
- Bescheid – Errichtung eines Flugdaches; Baubewilligung – nachträglich, vom 18. Juli 2006
- Fertigstellungsanzeige, vom 11. Juli 2011

## 2.6. Objektbestand

Im Rahmen der Befundaufnahmen konnten teilweise die allgemein zugänglichen Flächen sowie sämtliche Mietobjekte außer die Top 21 und Top 5a (wo diese situiert ist, konnte nicht abschließend geklärt werden) besichtigt werden.

### Legende:

AW	Abwasch	HWB	Handwaschbecken
BW	Badewanne	KS	Kunststoff
DU	Dusche	KSF	Kunststofffenster
GH	Gasherd	WB	Waschbecken
GS	Geschirrspüler	WMA	Waschmaschinenanschluss
GT	Gastherme	WWB	Warmwasserboiler
HK	Heizkörper		

Es wird eingangs darauf hingewiesen, dass bei einzelnen besichtigten Bestandseinheiten nicht alle erforderlichen Ausstattungskategoriemerkmale der Ausstattungskategorie A vorhanden sind. Hinsichtlich der nicht besichtigten Bereiche kann keine Aussage über deren Ausstattungs- und Erhaltungszustand getroffen werden.



Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen gemäß der Mietverträge teilweise von den Flächen der durch die Hausverwaltung übermittelten Zinsliste vom 01.01.2026 abweichen. Eine Vermessung im Rahmen der Befundaufnahmen durch den Sachverständigen erfolgte nicht.

Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

### 2.6.1. Objektbeschreibung Keller

Die Kellerflächen werden einerseits über den befestigten Hof, andererseits über das allgemeine Stiegenhaus erschlossen und befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Im Rahmen der 1. Befundaufnahme war ersichtlich, dass im Kellergeschoss eine überdurchschnittliche Feuchtigkeit – möglicherweise durch ein Kanalgebrecchen – gegeben ist. In Teilbereichen sind Fahrnisse abgelagert. Über etwaige bestehende Nutzungs- oder Bestandsverträge liegen keine Informationen vor.

Abb. 28: Kellergeschoss (1)



Abb. 29: Kellergeschoss (2)



Abb. 30: Kellergeschoss (3)



Abb. 31: Kellergeschoss (4)





Abb. 32: Kellergeschoss (5)



Abb. 33: Kellergeschoss (6)



Abb. 34: Kellergeschoss (7)



Abb. 35: Kellergeschoss (8)



Abb. 36: Kellergeschoss (9)



Abb. 37: Kellergeschoss (10)





Abb. 38: Kellergeschoss (11)



Abb. 39: Kellergeschoss (12)



Abb. 40: Kellergeschoss (13)



Abb. 41: Kellergeschoss (14)



### 2.6.2. Objektbeschreibung Top 2-4

Die Wohnung Top 2-4 ist im Erdgeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Alueingangstür erschlossen. Sie besteht aus einer Küche, zwei Zimmern, einem Kabinett, einem Bad mit WC und ist straßenseitig in Richtung Romanogasse ausgerichtet. Die Fenster sind ebenfalls in diese Richtung orientiert; ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Im Objekt sind zwar teilweise Radiatoren vorhanden, jedoch sind diese laut Aussage des Mieters nicht funktionstüchtig und die Beheizung erfolgt mittels an den Decken angebrachten Infrarotpaneelen. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Weiters wird darauf hingewiesen, dass das Badezimmer über keine Entlüftung ins Freie verfügt.

Weiters besteht ein weiterer im Erdgeschoss der Liegenschaft situierter Raum, der vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Tür erschlossen wird. Dieser ist lichterhofseitig ausgerichtet wurde vom Mieter der Top 2-4 im Rahmen der Befundaufnahme geöffnet und vorgezeigt bzw. wird der Raum von diesem zu Lagerzwecken genutzt. Ein Fenster in Richtung ehemaliger Lichthof ist vorhanden, dieses wurde jedoch von außen baulich verschlossen und im Bereich des Lichthofes

ein Raum für die Top 5 geschaffen. Der Erhaltungszustand ist als einfach und zweckdienlich zu bezeichnen. Eine Türbezeichnung war nicht ersichtlich. Im Rahmen der Mietvertragsübermittlung wurde durch den Mieter per Mail darauf hingewiesen, „dass unter 1. im Mietgestand erwähnt sei, dass das Gang-WC und Abstellraum zur Wohnung gehört.“

Abb. 42: Grundriss Top 2-4



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da mehrere Objekte baulich miteinander verbunden, Zwischentüren, ein Bad und WC eingebaut und Raumwidmungsänderungen vorgenommen wurden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche	Fliesen	gemalt, verflies	gemalt	-	Herd, AW, GS	durchschnittlich - Wasserschaden älteren Datums im Deckenbereich
2 Zimmer 1	Teppich	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK, Gegensprechanlage, Infrarotpaneele	durchschnittlich
3 Zimmer 2	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK, Infrarotpaneele	durchschnittlich
4 Kabinett	Laminat	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	HK, Leitungen über Putz, Infrarotpaneele	durchschnittlich
5 Bad + WC	Fliesen	verflies, gemalt	abgehängt, Holz	-	elektrischer Sprossenradiator, BW, WB, WMA, Stand-WC, WWB	durchschnittlich



Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Nr. 2-4, bestehend aus 2 Zimmer, Küche und Duschgelegenheit mit Gang WC, Kabinett und Abstellraum, KAT C Nutzfläche ca. 63,00 m <sup>2</sup> Verwendung zu Wohnzwecken (überwiegend Wohnzweck)
Mietvertragsbeginn	01. Juni 2009
Vereinb. Hauptmietzins	€ 124,00
Indexierung	VPI 2005, Ausgangsbasis ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl. Änderungen dieser Indexzahl bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt.
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kautions	€ 960,63

Seitens des Mieters wurde folgende – letztgültige – Mietvorschreibung übermittelt:



Herr  
[REDACTED]  
Romanogasse 11 / 2  
1200 Wien  
Österreich

Rechnungsnummer R202491025600001  
Objekt **1200ROM011 - YosopovD Development GmbH**  
UID-Nummer  
Adresse Romanogasse 11  
1200 Wien

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**  
Telefonnummer +43 1 934 6152  
Bearbeiter -  
E-Mail hausverwaltung@immocoach.wien

Wien, am 01.02.2024

### Mietvorschreibung 2024-02 (MK) (Einheit: 0.002)

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Sie verliert ihre Gültigkeit, sobald sie durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird bzw. am Ende des Vertragsverhältnisses. **Gültig ab: 01.02.2024**

Sehr geehrter [REDACTED]

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
Akonto Betriebskosten	10 %	€ 134,82
Miete Bestandseinheit	10 %	€ 154,83
Gesamt netto		€ 289,65
+ 10% USt		€ 28,96
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 318,61</b>

Wir bitten Sie, die **Zahlungen bis spätestens 5. des Monats** auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

**Bankname** Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG; **IBAN** AT49 2011 1296 4590 9171; **BIC** GIBAAT33XXX; Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R202491025600001

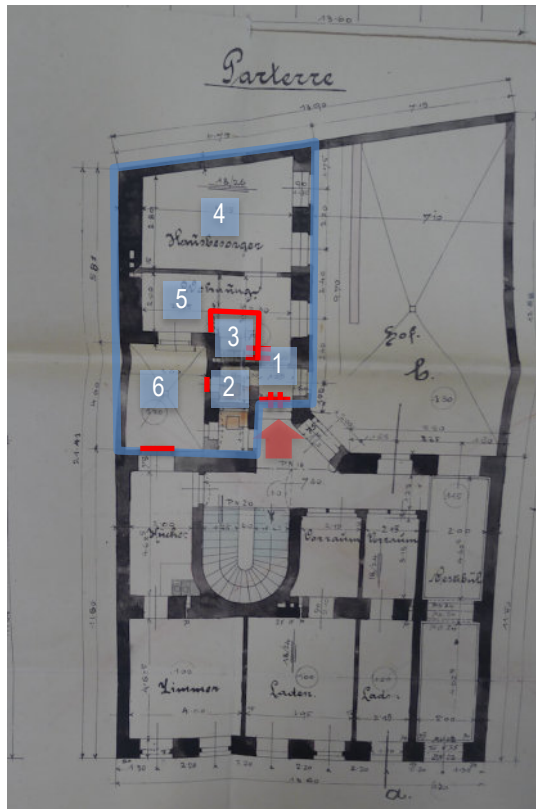
Mit freundlichen Grüßen  
IMMO COACH IMMOBILIENVERMARKTUNGS GMBH

### 2.6.3. Objektbeschreibung Top 5

Die Wohnung Top 5 ist im Erdgeschoss der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über zwei Stufen aufwärts und eine einflügelige Alu-Eingangstür mit Glaseinsatz erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum, ein WC, ein Bad, eine Küche, zwei Zimmer, ist zur Gänze hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung bedingt möglich. Beim Zimmer 2 handelt es sich um den ehemaligen Lichthof, der augenscheinlich verbaut wurde. Im Objekt sind war Radiatoren vorhanden, jedoch seien diese laut Aussage der Mieter nicht funktionstüchtig. Die Beheizung

erfolgt mittels Infrarotpaneelen im überwiegenden Teil der Räume. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich bis sanierungsbedürftig zu bezeichnen, teilweise sind Wasserschäden im Deckenbereich ersichtlich.

Abb. 43: Grundriss Top 5



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da allgemeine Gangbereiche sowie das ehemalige Gang-WC in den Wohnungsverband miteinbezogen, ein Bad eingebaut und der ehemalige Lichtofen verbaut und als Zimmer in den Wohnungsverband integriert wurden. Weiters wurden Fenster vermauert und Zwischentüren verändert.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Laminat	gemalt	gemalt	2 hofseitige KSF	Gegensprechanlage	durchschnittlich
2 WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	HK, Stand-WC, WWB, Infrarotpaneel	durchschnittlich
3 Bad	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	HK, WB, DU, Lüftung, Infrarotpaneel	durchschnittlich
4 Zimmer 1	Laminat	gemalt	gemalt	2 hofseitige KSF	HK, Infrarotpaneel	durchschnittlich
5 Küche	Laminat	Teppich	gemalt	gemalt	HK, GH, AW, WMA, Infrarotpaneel	durchschnittlich
6 Zimmer 2	Laminat	gemalt	gemalt	2 lichthofseitige KSF	Infrarotpaneel	Wasserschaden im Deckenbereich

Das Objekt ist derzeit vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top 5, Nutzfläche ca. 50 m <sup>2</sup> Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. Februar 2025
Vereinb. Hauptmietzins	Hauptmietzins inkl. 25% Befristungsabschlag € ..... BK-Akonto derzeit € 71,69 Umsatzsteuer (10%) € 36,36 Hauptmietzins gesamt brutto € 400,00
Indexierung	VPI 2015=100, Ausgangsbasis ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl, Schwankungen bis 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt.
Mietdauer	28. Februar 2028
Kautions	€ 1.200,--

#### 2.6.4. Objektbeschreibung Top 5a

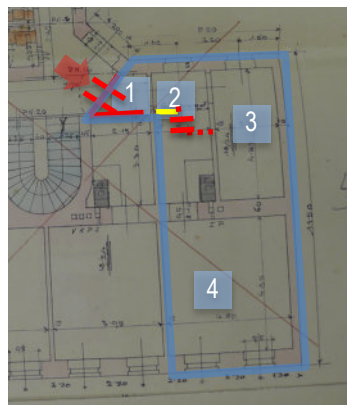
In der Zinsliste aus dem Kaufvertrag (Urkunde TZ 5085/2021) scheint eine Top 5a als „Lager/Magazin“ mit 40 m<sup>2</sup> auf. Wo diese situiert ist, konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht geklärt werden. Es könnte sich dabei um Kellerräumlichkeiten handeln.

Über etwaige Nutzungsverhältnisse liegen keine Informationen vor. Gemäß dieser Zinsliste war das Objekt bis zum Juli 2023 an ein Unternehmen aus der Baubranche vermietet. In der im März 2026 durch die Hausverwaltung übermittelte Zinsliste vom 01/2026 scheint das Objekt als Leerstand auf.

#### 2.6.5. Objektbeschreibung Top 6

Die Wohnung Top 6 ist im 1. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Alueingangstür erschlossen. Das Objekt gliedert sich in einen Vorraum, eine Küche mit WC und Duschgelegenheit, ein Kabinett, ein Zimmer, ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Weiters besteht ein Fenster zur angrenzenden Top 7, das von Seiten der Top 6 mit Papier verklebt wurde. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Eine Heizquelle ist nur im Zimmer vorhanden (Gaskonvektorofen). Über die Funktionstüchtigkeit kann keine Aussage getroffen werden. Der Erhaltungszustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen; teilweise sind freiliegende/ -hängende Strom?Kabel in den Räumen ersichtlich.

Abb. 44: Grundriss Top 6



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da allgemeine Gangbereiche in den Wohnungsverband integriert, ein WC sowie eine Duschgelegenheit



eingebaut und Verbindungstüren zur angrenzenden Nachbarwohnung entfernt bzw. abweichend als Fenster ausgeführt wurden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Terrazzo	gemalt	gemalt	von innen mit Papier verklebtes Fenster zur angrenzenden Nachbarwohnung	-	freiliegende Kabel, sanierungsbedürftig
2 Küche mit Duschgelegenheit und WC	PVC	verflies, gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	GH, AW, WB, DU, WWB, WMA, Stand-WC (durch KS-Schiebetür abgetrennt)	freiliegende Kabel, sanierungsbedürftig
3 Zimmer	Teppich	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	Gaskonvektorofen	durchschnittlich
4 Kabinett	Teppich	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	mobiler Radiator	durchschnittlich

Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top 6, Nutzfläche ca. 35 m <sup>2</sup> Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. Dezember 2024
Vereinb. Hauptmietzins	Hauptmietzins inkl. 25% Befristungsabschlag € ..... BK-Akonto derzeit € 71,20 Umsatzsteuer (10%) € 27,27 Hauptmietzins gesamt brutto € 300,00
Indexierung	VPI 2015=100, Ausgangsbasis ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl, Schwankungen bis 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt.
Mietdauer	31. Dezember 2027
Kaution	€ 900,--

### 2.6.6. Objektbeschreibung Top 7

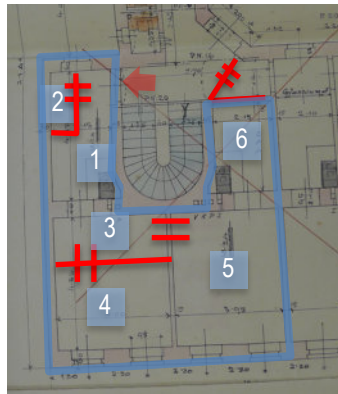
Die Wohnungen Top 7 ist im 1. Obergeschoss situiert und wird über eine einflügelige Alu-Eingangstür mit Glaseinsatz erschlossen. Die Wohnung besteht aus einer Küche, einem Bad mit WC, einem Gang, zwei Zimmern, einem Abstellraum, ist sowohl straßen- als auch lichthofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Weiters ist im Bereich des Abstellraumes ein Fenster zur Top 6 vorhanden, dass von Seiten der Nachbarwohnung mit Papier verklebt wurde. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer in der Küche situierten Gastherme und Radiatoren in einzelnen Räumen. Ob die Gastherme und somit die Heizung funktionstüchtig sind, konnte nicht abschließend geklärt werden. Weiters wird darauf hingewiesen, dass im Badezimmer mit WC augenscheinlich ein Wasserschaden vorhanden ist und die Wände im Küchenbereich ebenfalls Wasserschäden im Sockelbereich aufweisen. Der Erhaltungszustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Im Sicherungskasten der bewertungsgegenständlichen Wohnung war folgender Hinweis angebracht:

Abb. 45: Hinweis Sicherungskasten Top 7



Abb. 46: Grundriss Top 7



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da einerseits mehrere Objekte baulich miteinander verbunden und andererseits ein Bad mit WC in den Wohnungsverband integriert, Zwischenwände und -türen errichtet bzw. die Verbindungstür zur angrenzenden Nachbarwohnung entfernt bzw. abweichend als Fenster ausgeführt wurden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche	Fliesen	gemalt, Wasserschaden im Sockelbereich	gemalt	1 kleines lichthofseitiges KSF	GT, Herd, AW, WMA	sanierungsbedürftig
2 Bad mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	verputzt	1 kleines lichthofseitiges KSF	Hänge-WC, WB, DU	Wasserschaden ersichtlich, sanierungsbedürftig
3 Gang	Laminat	gemalt	gemalt	-	-	durchschnittlich
4 Zimmer 1	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich
5 Zimmer 2	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich
6 Abstellraum	Laminat	gemalt	gemalt	Fenster zur angrenzenden Nachbarwohnung (von Seite der Nachbarwohnung mit Papier verklebt)	HK	durchschnittlich

Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:



Mietgegenstand	Wohnung Top 7, Nutzfläche ca. 58,02 m <sup>2</sup> , Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. Jänner 2022
Vereinb. Hauptmietzins	Hauptmietzins inkl. 25% Befristungsabschlag € ..... BK-Akonto derzeit € 113,14 Umsatzsteuer (10%) € 59,09 <hr/> Hauptmietzins gesamt brutto € 650,00
Indexierung	VPI 2015=100, Ausgangsbasis ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl, Schwankungen bis 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt.
Mietdauer	31. Jänner 2025
Kautions	€ 1.950,--

Am Mietvertrag ist handschriftlich ein „Eintritt in MV ab 15.04.2022“ vermerkt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der bei der Befundaufnahme am 24. November 2025 vorgelegte Mietvertrag (ebenfalls durch die Hausverwaltung im März 2026 übermittelt) bereits Ende Jänner 2025 abgelaufen ist. Eine Verlängerungsvereinbarung wurde nicht vorgelegt.

Gemäß § 29 Abs. 3b MRG gilt:

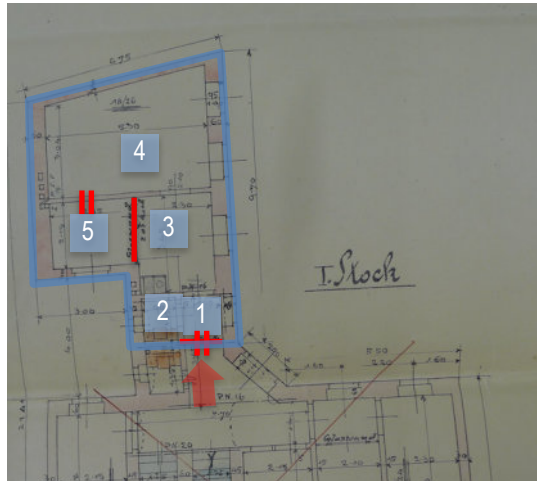
*„b) Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, gelten einmalig als auf drei Jahre erneuert; der Mieter hat jedoch jederzeit das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den erneuerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert.“*

### **2.6.7. Objektbeschreibung Top 9**

Die Wohnung Top 9 ist im 1. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Alutür mit Glaseinsatz betreten. Sie besteht aus einem Vorraum, einem WC mit Duschgelegenheit, einer Küche, einem Zimmer sowie einem Kabinett, ist zur Gänze hofseitig ausgerichtet und verfügt über (licht)hofseitige Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Lediglich das Zimmer verfügt über eine Heizquelle (Gaskonvektorofen), die übrigen Räume sind nicht beheizt. Der Erhaltungszustand ist als

durchschnittlich bis sanierungsbedürftig zu bezeichnen. Die Duschgelegenheit ist als nicht zeitgemäß einzustufen.

Abb. 47: Grundriss Top 9



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da allgemeine Gangbereiche in den Wohnungsverband sowie ein Gang-WC integriert, eine Duschgelegenheit einbaut, Zwischenwände und -türen errichtet bzw. Raumwidmungsänderungen vorgenommen wurden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Terrazzo	verputzt	gemalt	1 hofseitiges KSF	-	sanierungsbedürftig
2 WC mit Duschgelegenheit	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	1 kleines lighthofseitiges Fenster	Stand-WC, DU-Armatur, Bodenablauf für DU, WWB	sanierungsbedürftig
3 Küche	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	Herd, AW, WMA, WB	durchschnittlich
4 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	2 hofseitige KSF	Gaskonvektoren	durchschnittlich
5 Kabinett	?	gemalt	gemalt	1 lighthofseitiges KSF	aufgrund von Matratzenablagerungen nur eingeschränkt zugänglich	durchschnittlich



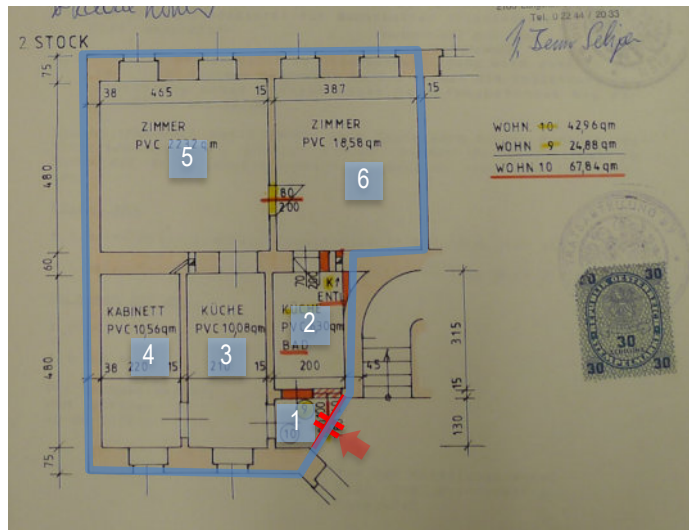
Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top 9, Nutzfläche ca. 33,5 m <sup>2</sup> Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. August 2023
Vereinb. Hauptmietzins	Hauptmietzins inkl. 25% Befristungsabschlag € ..... BK-Akonto derzeit € 73,86 Umsatzsteuer (10%) € 39,55 <hr/> Hauptmietzins gesamt brutto € 435,00
Indexierung	VPI 2015=100, Ausgangsbasis ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl, Schwankungen bis 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt.
Mietdauer	31. August 2026
Kaution	€ 1.305,--

#### 2.6.8. Objektbeschreibung Top 10-11

Die Wohnung Top 10-11 ist im 2. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Alu-Eingangstür mit Glaseinsatz erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum, eine Küche, ein Bad mit WC, ein Kabinett, zwei Zimmer, ist straßen- und hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Badezimmer situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen außer dem Vorraum. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen – im Deckenbereich des Vorraums ist ein Wasserschaden ersichtlich.

Abb. 48: Grundriss Top 10-11



Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 06. April 1988)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht zur Gänze überein, da ein Teil des allgemeinen Ganges in den Wohnungsverband integriert wurde.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Fliesen	gemalt	gemalt	-	Gegensprechanlage	Wasserschaden im Deckenbereich ersichtlich, sanierungsbedürftig
2 Bad mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	HK, BW, Stand-WC (Leitungen über Putz), WB, WMA, GT, Lüftung	durchschnittlich
3 Küche	Fliesen	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	HK, Herd, AW, GS	durchschnittlich
4 Kabinett	Laminat	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	HK	durchschnittlich
5 Zimmer 1	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich
6 Zimmer 2	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich



Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top Nr. 10+11, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Kabinett, Küche, Vorraum, Gang-WC zur Alleinbenützung, Nutzfläche derzeit 70,4 m <sup>2</sup> Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	07. Jänner 1988
Vereinb. Hauptmietzins	Kategoriezins C gemäß § 16 Abs 2-4 MRG  ATS 810,00 monatlich (= € 58,86)
Indexierung	VPI 1976, auszugehen ist dabei von jenem Indexstand, der dem Kategoriezins entspricht, der in diesem Vertrag als Hauptmietzins vereinbart wurde, Änderungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 10 % bleiben unberücksichtigt.  Handschriftlich beim Punkt Mietzins ergänzt: Basis VPI 76 Feber 1984: 146,8
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-
Sonstiges	Vereinbarung vom 04. April 1989: Auf Wunsch des Hauptmieters wird im beiderseitigen Einvernehmen per 01. April 1989 die Kategorie für diese Wohnung mit „D“ festgelegt und als Hauptmietzins für diese Wohnung ab 01. April 1989 mit ATS 691,-- (wertgesichert: Basis 162,3 VPI 1976) gemäß § 16 Abs 1 Z. 7 MRG vereinbart. (= € 50,22)  Dieser Vertrag endet im beiderseitigen Einverständnis mit 31. März 1988 wenn [der Mieter] nicht bis zu diesem Zeitpunkt die Wohnung Nr. 18 an die Hausinhabung zurückgegeben hat.

Per 01. April 2011 ist die Tochter in die Hauptmietrechte nach ihrem Vater am gegenständlichen Mietobjekt eingetreten.

Folgende letztgültige monatliche Vorschreibung wurde übermittelt:




**teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH**  
 Handelskai 94-96 | 10. OG | Millennium Tower  
 1200 Wien  
 T +43 1 810 22 30  
 E hausverwaltung@teamneunzehn.at  
 W www.teamneunzehn.at

FN 36233 i | ATU59062329

Romanogasse 11/10  
1200 Wien

**Rechnung**      Rechnung-Nr.: 00251 0007 001 2024 1      Ihre Kunden-Nr.: 00251 0007 001  
 Rechnungsdatum: 15.12.2023  
 UID-Nr.:  
 Gültig ab: **01.01.2024** bis auf weiteres  
 Objekt: Romanogasse 11, 1200 Wien  
 Objekt-Nr.: 251      Nutzungsart: Wohnung  
 Bestandeneinheit: BE-Nr. 7 / Top-Nr. 10 / Tür-Nr. 10

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2024 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: [Redacted]

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Hauptmietzins Kategorie C (§ 15a (1) 3 MRG)				10,00 % €	156,99
Betriebskosten	Nutzfläche	70,40		10,00 % €	165,44
Inkassovergütung				20,00 % €	1,80
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	322,43
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€	1,80
Umsatzsteuer 10,00 %				€	32,24
Umsatzsteuer 20,00 %				€	0,36
<b>Summe</b>				€	<b>356,83</b>

Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag bis jeweils 5. des Monats auf das Bankkonto Nr. AT49 1400 0051 1087 4768 bei der BAWAG P.S.K. AG, BIC BAWAATWW. Für den Fall, dass Sie den Rechnungsbetrag elektronisch zur Anweisung bringen, geben Sie bitte Ihre Kundennummer 002510007001 im Feld "Zahlungsreferenz" an.

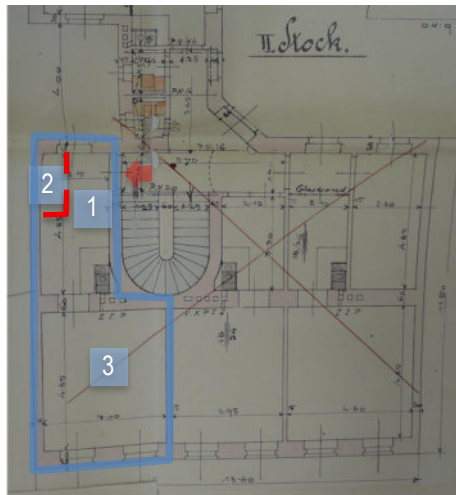
Vermerke hinsichtlich Verwendungszweck erreichen uns durch automatisierte Verbuchung Ihrer Zahlung nicht bzw. werden durch automatisierte Texterfassung nicht nachvollziehbar übermittelt. Um einer gewünschte Zweckbindung nachzukommen, sind wir darauf angewiesen, dass Sie uns direkt schriftlich informieren.

Mit freundlichen Grüßen  
teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH

### 2.6.9. Objektbeschreibung Top 12

Die Wohnung Top 12 ist im 2. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Alutür mit Glaseinsatz betreten. Sie besteht aus einer Küche, einem Duschaum mit WC, einem Zimmer, ist sowohl straßen- als auch lighthofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster – ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Eine Heizquelle ist augenscheinlich nicht vorhanden. Der Erhaltungszustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen. Die Duschgelegenheit ist als nicht zeitgemäß einzustufen.

Abb. 49: Grundriss Top 12



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da ein Duschaum mit WC eingebaut wurde.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche	teils ohne Belag, teils Holz	verflies, gemalt	gemalt	1 kleines lighthofseitiges Fenster	Gegensprechanlage, AW, Herd, WMA	sanierungsbedürftig
2 Duschaum mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Hänge-WC, DU, WB, WWB, Lüftung	sanierungsbedürftig
3 Zimmer	Holz	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	-	durchschnittlich



Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

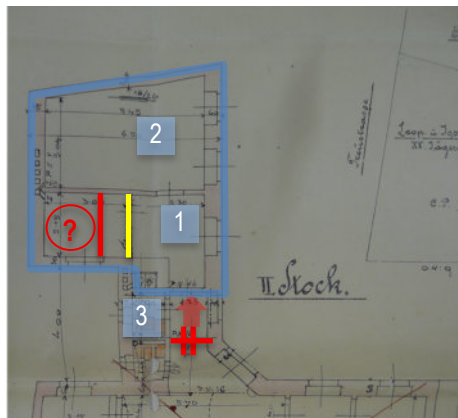
Mietgegenstand	Wohnung Top 12, Nutzfläche ca. 25 m <sup>2</sup> Verwendung zu Wohnzwecken  Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der im Mietvertrag angegebenen Wohnungsgröße von <30 m <sup>2</sup> die Ausstattungskategorie A durch Standardanhebung nicht erreicht werden kann.
Mietvertragsbeginn	01. Dezember 2024 (ACHTUNG BEFRISTUNGSDAUER UNTER 3 JAHREN – es muss von einer nicht wirksam vereinbarten Befristung ausgegangen werden.)
Vereinb. Hauptmietzins	Hauptmietzins inkl. 25% Befristungsabschlag € ..... BK-Akonto derzeit € 71,20 Umsatzsteuer (10%) € 27,27 <hr/> Hauptmietzins gesamt brutto € 300,00
Indexierung	VPI 2015=100, Ausgangsbasis ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl, Schwankungen bis 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt.
Mietdauer	31. Oktober 2027
Kaution	€ 900,00

Es wird darauf hingewiesen, dass der Hausverwaltung per Stand März 2026 nur ein älterer Mietvertrag (mit einem abweichend lautenden Namen des Mieters) aufliegt, in der Zinsliste noch der „Vormieter“ angeführt ist und sich der in der Zinsliste ausgewiesene Mietzins vermutlich auf das ältere Mietverhältnis bezieht (dies war gem. dem im März 2026 durch die Hausverwaltung übermittelten Mietvertrag befristet bis zum 31.12.2024 abgeschlossen.) In der Berechnung wird von den Daten gemäß dem aktuell vorgelegten Mietvertrag ausgegangen. Die Fläche wird aus der Mietzinsliste entnommen.

### 2.6.10. Objektbeschreibung Top 13

Die Wohnung Top 13 ist im 2. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür erschlossen. Linkerhand von der Wohnungseingangstür befindet sich das der Wohnung zugeordnete Gang-WC zur Alleinbenützung. Der, vor diesen Zugangstüren befindliche, allgemeine Gangbereich wird wiederum über eine einflügelige Alu-Eingangstür mit Glaseinsatz erschlossen. Ob dieser Bereich nunmehr der Wohnung zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet bzw. versperrbar ist oder eine allgemeine Fläche darstellt, konnte nicht abschließend geklärt werden. Das Objekt gliedert sich in eine Küche mit Duschgelegenheit, ein Zimmer sowie ein Gang-WC, ist zur Gänze hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels eines im Zimmer befindlichen Gaskonvektorofens. Die Küche mit Duschgelegenheit sowie das Gang-WC sind nicht beheizt. Im Deckenbereich sind mehrere Wasserschäden – augenscheinlich älteren Datums – ersichtlich. Der Erhaltungszustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen. Die Duschgelegenheit ist als nicht zeitgemäß einzustufen.

Abb. 50: Grundriss Top 13



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da im Bereich des allgemeinen Ganges eine Zugangstür geschaffen sowie ein Teil der Küche vermauert wurde. Die im Plan mit „?“ gekennzeichnete Fläche war weder von der Küche mit Duschgelegenheit noch vom Zimmer zugänglich.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche mit Duschgelegenheit	Laminat	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	WMA, Herd, AW, DU, WWB	Wasserschaden, sanierungsbedürftig
2 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	2 hofseitige KSF	Gaskonvektorofofen	Wasserschaden, sanierungsbedürftig
3 Gang-WC	Fliesen	gemalt	gemalt	1 kleines lichthofseitiges Holzfenster	Stand-WC	sanierungsbedürftig

Aufgrund der Unklarheiten hinsichtlich der abgemauerten Fläche kann nicht abschließend festgestellt werden, ob die Wohnungsgröße über oder unter 30 m<sup>2</sup> aufweist. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Wohnungsgröße von <30 m<sup>2</sup> die Ausstattungskategorie A durch Standardanhebung nicht erreicht werden kann.

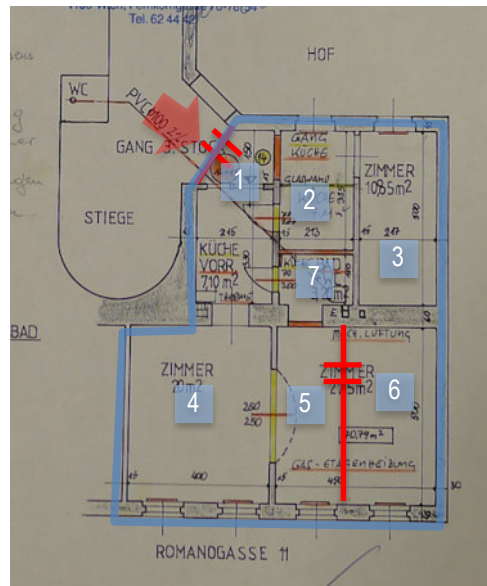
Das Objekt ist vermietet. Der Mieter wohnt laut dessen Aussage seit dem Jahr 1983 im Objekt, ein Mietvertrag konnte nicht vorgelegt werden und wurde auch die die Hausverwaltung nicht übermittelt bzw. liegt bei dieser nicht auf.

#### 2.6.11. Objektbeschreibung Top 14

Die Wohnung Top 14 ist im 3. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Alu-Eingangstür mit Glaseinsatz erschlossen. Sie besteht aus einem Vorraum, einer Küche, drei Kabinetten, einem Zimmer, einem Bad mit WC, ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Bad mit WC situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen der Wohnung. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich bis sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Der Mieter der Top 17 teilte mit, dass die Beheizung über die Gastherme der Top 14 gemeinsam für die Objekte Top 14, 16 und 17 erfolge.

Abb. 51: Grundriss Top 14



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, genehmigt am 04. September 1987)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da allgemeine Gangbereiche in den Wohnungsverband integriert und durch das Aufstellen einer Zwischenwand zwei Kabinette im Bereich eines Zimmers geschaffen wurden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Laminat	gemalt	gemalt	-	HK	sanierungsbedürftig
2 Küche	Fliesen	verflies, gemalt	Holz	1 hofseitiges KSF	HK, AW, Herd, GS	sanierungsbedürftig
3 Kabinett 1	Laminat	gemalt	Holz	1 hofseitiges KSF	HK	sanierungsbedürftig
4 Zimmer	Laminat	gemalt	abgehängt, gemalt	2 straßenseitige KSF	HK, Leitungen über Putz	durchschnittlich
5 Kabinett 2	Laminat	gemalt	abgehängt, gemalt	1 straßenseitiges KSF	HK, Leitungen über Putz	durchschnittlich
6 Kabinett 3	Laminat	gemalt	abgehängt, gemalt	1 straßenseitiges KSF	HK	durchschnittlich
7 Bad mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt, Spots	-	HK, Leitungen über Putz, WB, Stand-WC, BW, WMA, GT, Lüftung, freiliegende Kabel	sanierungsbedürftig



Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top 14, Nutzfläche ca. 70 m <sup>2</sup> Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. Oktober 2024
Vereinb. Hauptmietzins	Hauptmietzins inkl. 25% Befristungsabschlag € ..... BK-Akonto derzeit € 79,20 Umsatzsteuer (10%) € 36,36 <hr/> Hauptmietzins gesamt brutto € 700,00  Anmerkung: vermutlich handelt es sich um bei der im Mietvertrag ausgewiesenen Umsatzsteuer um einen „Zahlendreher“ da sich rechnerisch aus der Gesamtsumme in der Höhe von EUR 700,-- eine UST (10 %) von: EUR 63,63 bzw. gerundet EUR 63,64 ergeben würde.
Indexierung	VPI 2015=100, Ausgangsbasis ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl, Schwankungen bis 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt.
Mietdauer	31. Oktober 2027
Kautions	€ 2.100,--

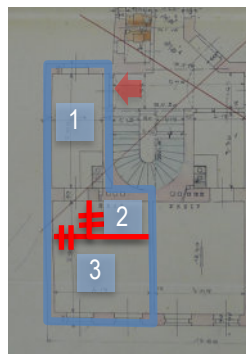
Es wird darauf hingewiesen, dass der Hausverwaltung per Stand März 2026 nur ein älterer Mietvertrag (mit einem abweichend lautenden Namen des Mieters) aufliegt, in der Zinsliste noch der „Vormieter“ angeführt ist und sich der in der Zinsliste ausgewiesene Mietzins vermutlich auf das ältere Mietverhältnis bezieht (dies war gem. dem im März 2026 durch die Hausverwaltung übermittelten Mietvertrag befristet bis zum 31.01.2025 abgeschlossen). In der Berechnung wird von den Daten gemäß dem aktuell vorgelegten Mietvertrag ausgegangen. Die Fläche wird aus der Mietzinsliste entnommen.

### 2.6.12. Objektbeschreibung Top 16

Die Wohnung Top 16 ist im 3. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Alu-Eingangstür mit Glaseinsatz erschlossen. Sie gliedert sich in eine Küche, ein Bad mit WC, ein Zimmer, ist sowohl straßen- als auch lichterhofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung

möglich. Innerhalb der Wohnung sind zwar Radiatoren vorhanden, jedoch keine Gastherme. Im Zimmer war ein mobiler Radiator ersichtlich, weshalb davon auszugehen ist, dass die Beheizung mit diesem erfolgt. Der Mieter der Top 17 teilte mit, dass die Beheizung über die Gastherme der Top 14 gemeinsam für die Objekte Top 14, 16 und 17 erfolge. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Das Badezimmer ist aufgrund der fehlenden Heizquelle als nicht zeitgemäß einzustufen.

Abb. 52: Grundriss Top 16



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da Zwischenwände und -türen baulich verändert und ein Bad mit WC eingebaut wurden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche	Fliesen	gemalt	gemalt	1 lichthofseitiges KSF	HK, AW, GH, WWB	durchschnittlich
2 Bad mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	Holz, Spots	-	HK, Stand-WC, DU, WB, WMA, Lüftung	durchschnittlich
3 Zimmer	Teppich	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK, AW, GH	durchschnittlich

Das Objekt ist vermietet, im Rahmen der Befundaufnahme wurde seitens des Mieters nur ein Vereinbarungsvergleich, jedoch kein Mietvertrag vorgelegt. Die wesentlichen Punkte dieser Vereinbarung sind folgende:



Mietgegenstand	Wohnung Top 16
Mietvertragsbeginn	01. Jänner 2025
Vereinb. Hauptmietzins	neuer Brutto Gesamtmietzins ab 10.2024 € 350,--
Indexierung	<i>„es wird einvernehmlich ausgemacht, dass für die überhöhte Miete eine Gutschrift in der Höhe von € 400,- auf das Mietenkonto bei der Hausverwaltung Immo Coach Immobilienvermarktungs GmbH aufgebucht wird. Der neue Brutto Gesamtmietzins ab 10.2024 beträgt € 350,-, eine Wertsicherung findet allerdings statt. Zusätzlich wird das Mietverhältnis um weitere 37 Monate verlängert. Es beginnt somit am 01.01.2025 und endet am 31.01.2028, ohne dass eine Kündigung erforderlich ist.“</i>
Mietdauer	31. Jänner 2028
Kaution	?

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Wohnungsgröße von 30 m<sup>2</sup> die Ausstattungskategorie A durch Standardanhebung eventuell nicht erreicht werden kann.

Im März 2026 wurde seitens der Hausverwaltung ein Mietvertrag übermittelt (der Name des ausgewiesenen Mieters ist gleichlautend mit jenem aus dem vorgelegten Vereinbarungsvergleich). Die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top 16, Nutzfläche ca. 30 m <sup>2</sup> Verwendung zu Wohnzwecken	
Mietvertragsbeginn	01. Dezember 2021	
Vereinb. Hauptmietzins	Hauptmietzins inkl. 25% Befristungsabschlag	€ 256,09
	BK-Akonto derzeit	€ 62,09
	Umsatzsteuer (10%)	€ 31,82
	<hr/> Hauptmietzins gesamt brutto	<hr/> € 350,00
	Es wird darauf hingewiesen, dass der Hauptmietzins handschriftlich ergänzt und das BK-Akonto handschriftlich korrigiert/abgeändert wurde.	

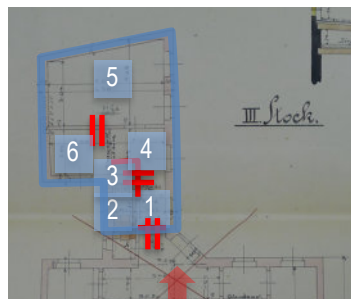


Indexierung	VPI 2015 = 100, Ausgangsbasis ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl, Schwankungen bis 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt.
Mietdauer	31. Dezember 2024
Kaution	€ 1.050,--

### 2.6.13. Objektbeschreibung Top 17

Die Wohnung Top 17 ist im 3. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Alu-Eingangstür mit Glaseinsatz betreten. Sie besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, einer Küche, einem Zimmer, einem Kabinett, ist (licht)hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist bedingt möglich. In der Wohnung sind zwar Radiatoren vorhanden, jedoch keine Gastherme. Der Mieter teilte mit, dass die Beheizung über die Gastherme der Top 14 gemeinsam für die Objekte Top 14, 16 und 17 erfolge. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Abb. 53: Grundriss Top 17



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da allgemeine Gangbereiche und das ehemalige Gang-WC in den Wohnungsverband integriert, ein Bad eingebaut und Zwischenwände und -türen errichtet wurden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	PVC	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	HK	durchschnittlich
2 WC	Fliesen	gemalt	gemalt	1 kleines hofseitiges KSF	HK, Stand-WC, WWB	durchschnittlich
3 Bad	Fliesen	gemalt, verflies	abgehängt, gemalt, Spots	-	HK, DU, WB, WMA, Lüftung	durchschnittlich
4 Küche	PVC	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	Herd, AW	durchschnittlich
5 Zimmer	Teppich	gemalt	gemalt	2 hofseitige KSF	HK	durchschnittlich
6 Kabinett	Teppich	gemalt	gemalt	1 lichthofseitiges KSF	HK, Leitungen über Putz	durchschnittlich

Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top 17, Nutzfläche ca. 38 m <sup>2</sup> Verwendung zu Wohnzwecken	
Mietvertragsbeginn	01. Februar 2024	
Vereinb. Hauptmietzins	Hauptmietzins inkl. 25% Befristungsabschlag	€ .....
	BK-Akonto derzeit	€ 81,32
	Umsatzsteuer (10%)	€ 45,45
	Hauptmietzins gesamt brutto	€ 350,00
	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die ausgewiesene Umsatzsteuer rechnerisch nicht übereinstimmt, da sich bei einer 10%igen USt bei einer Gesamtbruttomiete ein Betrag von € 31,82 ergeben müsste.</p> <p>Dieser Betrag würde sich auch ergeben, wenn von einem rechnerischen Gesamt-Nettomietzins (€ 318,18) die im Mietvertrag ausgewiesenen Betriebskosten in der Höhe von € 81,32 in Abzug gebracht = € 236,86 und aus diesen beiden Nettobeträgen jeweils 10 % USt errechnet und addiert würden.</p>	



Indexierung	VPI 2015 = 100, Ausgangsbasis ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl, Schwankungen bis 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt.
Mietdauer	28. Februar 2027
Kaution	€ 1.050,--

Der Mieter gab an, nach wie vor monatlich € 350,00 zu bezahlen. In der im März 2026 übermittelten Zinsliste ist als Bruttobetrag € 348,91 ausgewiesen.

#### 2.6.14. Objektbeschreibung Top 18-21

Seitens der Hausverwaltung wurde im März 2026 ein Mietvertrag übermittelt, der als Mieterin für die Top 18-21 die „MIAD Invest GmbH“ ausweist. Zwischen der Gesellschaft besteht eine Familiennamensgleichheit zwischen dieser und einem Mitarbeiter der Liegenschaftseigentümerin. Die Mieterin hat (vermutlich) sämtliche Einheiten untervermietet – diese Verträge wurden dem SV im Rahmen der Befundaufnahmen vorgelegt (außer von der Top 21 – diese war im Rahmen der Befundaufnahmen nicht zugänglich). Eine Top 20 existiert gem. der Türbeschriftungen nicht und wurde stattdessen auch in einem Untermietvertrag die „Top 22“ angeführt.

Die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top 18-21, Nutzfläche ca. 115 m <sup>2</sup> Verwendung zu Wohnzwecken	
Mietvertragsbeginn	01. Mai 2024	
Vereinb. Hauptmietzins	Hauptmietzins inkl. 25% Befristungsabschlag	€ .....
	Akonto derzeit	€ 304,22
	Umsatzsteuer (10%)	€ 54,54
	Hauptmietzins gesamt brutto	€ 600,00
Indexierung	nicht angegeben	
Mietdauer	Auf die Dauer von 37 Monaten abgeschlossen (Hinweis: Befristung ist hinsichtlich der Zeitspanne widersprüchlich) 31. Mai 2029	



	Unter der Bedingung, dass der Mieter die Wohnungen Top 18-21 renoviert, gilt der Mietvertrag als unbefristet. Es müssen jedoch Fotos vor und nach der Renovierung vorhanden sein.
Kautio	€ 1.800,--
Sonstiges	<p>Die Untervermietung der Bestandsräume oder die Weitergabe jeder Art an dritte Personen (ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich) ist gestattet.</p> <p>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.</p> <p>Der Mieter verzichtet nicht darauf, notwendig werdende Ausbesserungen sowie der üblichen Brauchbarkeit nicht entgegenstehende Mängel sowie Schönheitsreparaturen (Malerei, Bodenbeläge) vom Vermieter zu fordern.</p>

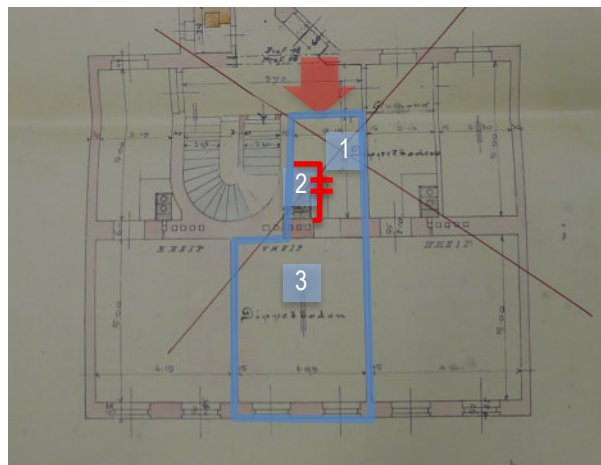
#### 2.6.14.1. Objektbeschreibung Top 18

Die Wohnung Top 18 ist im 4. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Kunststoffeingangstür erschlossen. Das Objekt besteht aus einer Küche, einer Duschgelegenheit mit WC sowie einem Zimmer, ist straßenseitig ausgerichtet und verfügt über in

diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Eine Heizung ist in der Wohnung nicht vorhanden. Die Duschgelegenheit ist als nicht zeitgemäß einzustufen. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Gemäß einer ungefähren Messung der Räume aus den Planunterlagen würde sich eine Fläche <math><30\text{ m}^2</math> ergeben. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Wohnungsgröße von <math><30\text{ m}^2</math> die Ausstattungskategorie A durch Standardanhebung nicht erreicht werden kann.

**Abb. 54: Grundriss Top 18**



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da eine Duschgelegenheit mit WC eingebaut wurde.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche	Teppich	gemalt	gemalt	-	Doppelkochplatte, AW, WMA, WWB	durchschnittlich
2 Dusche mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Stand-WC, DU-Armatur, Lüftung	durchschnittlich
3 Zimmer	Teppich	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	-	durchschnittlich

Das Objekt ist untervermietet, es wurde ein Mietvertrag übermittelt, der als Vermieter die „MIAD Invest GmbH“ ausweist. Seitens des Untermieters wurden jedoch nur zwei Seiten des



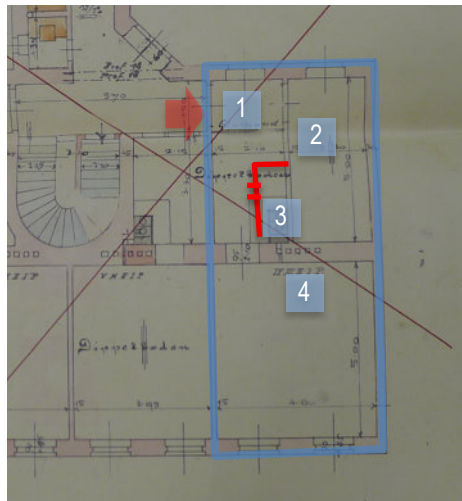
Mietvertrages übermittelt. Die wesentlichen Untermietvertragspunkte aus diesen übermittelten Seiten sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top 18, Nutzfläche ca. 30,99 m <sup>2</sup> Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. Jänner 2025
Vereinb. Hauptmietzins	Hauptmietzins inkl. 25% Befristungsabschlag € ..... BK-Akonto derzeit € 85,60 Umsatzsteuer (10%) € 54,81 <hr/> Hauptmietzins gesamt brutto € 600,00  Es wird darauf hingewiesen, dass die ausgewiesene Umsatzsteuer rechnerisch nicht übereinstimmt, da sich bei einer 10%igen USt bei einer Gesamtbruttomiete ein Betrag von € 54,55 ergeben müsste. Dieser Betrag würde sich auch ergeben, wenn von einem rechnerischen Gesamt-Nettomietzins (€ 545,45) die im Mietvertrag ausgewiesenen Betriebskosten in der Höhe von € 85,60 in Abzug gebracht = € 459,85 und aus diesen beiden Nettobeträgen jeweils 10 % USt errechnet und addiert würden.
Indexierung	nicht angegeben
Mietdauer	31. Jänner 2028
Kaution	nicht angegeben

### 2.6.14.2. Objektbeschreibung Top 19

Die Wohnung Top 19 ist im 4. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Kunststoffeingangstür betreten. Sie gliedert sich in eine Küche, ein Kabinett, ein Zimmer, eine Duschgelegenheit mit WC, ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Eine Heizquelle ist augenscheinlich nicht vorhanden, im Zimmer war ein mobiler Radiator ersichtlich. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich bis sanierungsbedürftig zu bezeichnen. Im Deckenbereich sind teilweise Wasserschäden ersichtlich. Die Duschgelegenheit ist als nicht zeitgemäß einzustufen.

Abb. 55: Grundriss Top 19



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da eine Duschgelegenheit mit WC eingebaut wurde.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche	Teppich	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	Doppelkochplatte, WWB, WMA, AW	Wasserschaden im Deckenbereich
2 Kabinett	Holzdielen	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	-	durchschnittlich
3 Duschgelegenheit mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Stand-WC, DU, Lüftung	durchschnittlich
4 Zimmer	Parkett	gemalt	mit Platten abgehängt	2 straßenseitige KSF	mobiler Radiator	Wasserschaden im Deckenbereich

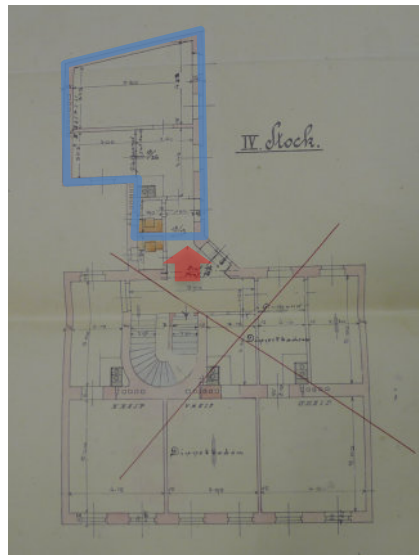
Seitens der anwesenden Person wurde ein Mietvertrag vorgelegt, die als Vermieter die „MIAD Invest GmbH“ ausweist. Das Objekt ist demnach untervermietet, die wesentlichen Untermietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top 19, Nutzfläche ca. 30,99 m <sup>2</sup> Verwendung zu Wohnzwecken	
Mietvertragsbeginn	15. Dezember 2024	
Vereinb. Hauptmietzins	Hauptmietzins inkl. 25% Befristungsabschlag	€ .....
	BK-Akonto derzeit	€ ...
	Umsatzsteuer (10%)	€ 66,36
	<b>Hauptmietzins gesamt brutto</b>	<b>€ 730,00</b>
Indexierung	VPI 2015 = 100, Ausgangsbasis ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl, Schwankungen bis 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt.	
Mietdauer	31. Dezember 2027	
Kautions	€ 2.000,-- [am Mietvertrag handschriftlich korrigiert]	

### 2.6.14.3. Objektbeschreibung Top 21

Das Objekt Top 21 ist im 4. Obergeschoss situiert, war jedoch im Rahmen der Befundaufnahmen nicht zugänglich, ist jedoch laut Aussage eines anderen Mieters der Liegenschaft vermietet.

Abb. 56: Grundriss Top 21



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)

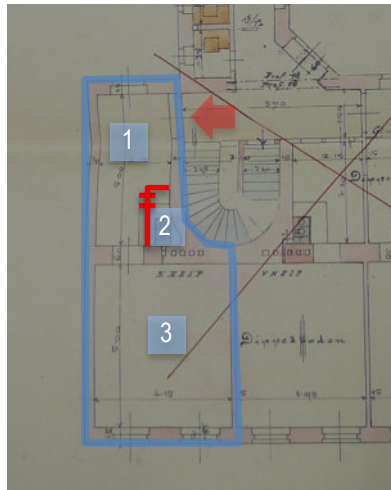
Hinsichtlich einer Übereinstimmung mit dem Konsensplan kann mangels Zugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Das Objekt ist vermutlich ebenfalls untervermietet, ein Untermietvertrag liegt dem SV nicht vor.

### 2.6.14.4. Objektbeschreibung Top 22

Die Wohnung Top 22 ist im 4. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Kunststoffeingangstür erschlossen. In der Zinsliste vom 01.01.2026 scheint das Objekt nicht auf. Es besteht aus einer Küche, einem Duschaum mit WC, einem Zimmer und ist sowohl straßen- als auch lichterhofseitig ausgerichtet. Die Fenster der Wohnung sind ebenfalls in diese Richtungen orientiert. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Eine Heizquelle ist augenscheinlich nicht vorhanden – im Zimmer war ein mobiler E-Radiator ersichtlich. Der Erhaltungszustand ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen. Die Duschegelegenheit ist als nicht zeitgemäß einzustufen.

Abb. 57: Grundriss Top 22



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da eine Duschgelegenheit mit WC eingebaut wurde.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche	Teppich	gemalt	gemalt	1 lichthofseitiges Fenster	WMA, AW, Herd, WWB	sanierungsbedürftig
2 Dusche mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	Stand-WC, DU-Vorrichtung, Lüftung, teils freiliegende Kabel	sanierungsbedürftig, Wasserschäden ersichtlich
3 Zimmer	Teppich	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	mobiler Radiator	durchschnittlich

Seitens der anwesenden Person wurde eine Nutzungsvereinbarung vorgelegt, die als Vermieter die „MIAD Invest GmbH“ ausweist. Die wesentlichen Nutzungsvereinbarungspunkte sind folgende:



Mietgegenstand	Wohnung Top 22 Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. Februar 2025
Vereinb. Hauptmietzins	Monatliche Miete: € 550,--
Indexierung	-
Mietdauer	01. Februar 2026
Kaution	0

## 2.7. Bestandsobjekte und Erträge

Hinsichtlich einer aktuellen Zinsliste bzw. der Mietverträge wurde seitens der verpflichteten Partei auf die Hausverwaltung „Immocoach“ verwiesen. Diese übermittelte jedoch erst nach mehrmaliger Urgenz und nach einer Dauer von ca. 5 Monaten Unterlagen, die teilweise von den erhobenen Nutzungssituationen vor Ort abweichen.

Die aus den, von den Mietern, zur Verfügung gestellten Mietverträgen gewonnenen – jüngeren – Erkenntnisse wurden in der nachfolgenden Zinsliste aufgenommen und weichen teilweise von den Unterlagen der Hausverwaltung ab.

Demnach sind 13 Objekte vorhanden, wobei die Top 5a („Lager/Magazin“ gemäß einer älteren Zinsliste aus dem Jahr 2021 – entnommen aus dem Kaufvertrag der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft Urkunde TZ 5085/2021) hinsichtlich der Situierung in natura nicht aufgefunden werden konnte. Gemäß der durch die Hausverwaltung übermittelten Zinsliste vom 01.01.2026 ist das Objekt leerstehend. Es könnte im Kellergeschoss situiert (gewesen) sein.

In der übermittelten Zinsliste vom 01.01.2026 scheint das Objekt Top 18 auf. Weiters ist auf der Zinsliste angeführt „*nicht relevante Einheiten (keine Vorschreibungsrechnung gefunden) | 0.019 | 0.020 | 0.021*“.

Gemäß dem durch die Hausverwaltung übermittelten Mietvertrag sind die Objekte Top 18-21 gemeinsam an die MIAD Invest GmbH vermietet. Wie bereits zuvor erwähnt, besteht zwischen der Gesellschaft eine Familiennamensgleichheit zwischen dieser und einem Mitarbeiter der Liegenschaftseigentümerin. Die Mieterin hat sämtliche Einheiten untervermietet – diese Verträge wurden dem SV im Rahmen der Befundaufnahmen vorgelegt (außer von der Top 21 – diese war im Rahmen der Befundaufnahmen nicht zugänglich).



Gemäß der Türbeschriftungen existiert keine Top 20 auf dem Stockwerk, jedoch stattdessen eine Top 22, die nicht in der Zinsliste vom 01.01.2026 aufscheint, jedoch als solche gemäß Türbeschriftung und dem im Rahmen der Befundaufnahme vorgelegten Untermietvertrag bezeichnet wird.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Flächen teilweise zwischen Mietzinsliste 01.01.2026 und den übermittelten Mietverträgen divergieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass unklar ist, ob die Hausverwaltung (Immocoach) alle Informationen sowie sonstige Mietvertragsabschlüsse von der verpflichteten Partei mitgeteilt bekommen hat.

Seitens der Hausverwaltung wurde wie folgt mitgeteilt:

*„Wir verwalten seit 1.2.2024. Derzeit halten wir ein aufrechtes Verwaltermandat.*

*Die Wohnungs- und Mietvertragsvergabe erfolgte ausschließlich durch die Hauseigentümergeellschaft. Also auch die Gestaltung und Aufbewahrung der Unterlagen. Uns liegen lediglich Email-Scans der Mietverträge vor. Ich sende nun unseren aktuellen Stand, dieser stammt vom 31.12.2024*

*Seither wurden uns weder Wohnungsrücknahmen noch Neuvermietungen gemeldet.*

*Konkret haben wir Informationsbedarf für*

*Top 7*

*Top 12*

*Top 14*

*Top 16*

*und gehen bis zum Erhalt anderer Informationen von einer stillschweigenden Mietvertragsverlängerung (im Sinne des MRG) aus.*

*Im Anhang die Zinsliste, wobei eine Befristung, wo keine Mietvertragskopie vorliegt, aus der Zinsliste des Vorverwalters übernommen wurde*

*Im Anhang die BK-Abrechnung 2024*



*Uns sind keine Mietzinsverfahren bekannt*

*Kautionen haben wir weder inkassiert noch verwaltet oder wurden uns jemals welche übergeben. Bezüglich Anzahl und Höhe verweisen wir auf die uns vorliegenden und mitgesandten Mietvertragskopien.“*

Die übermittelte und in der Nachricht der Hausverwaltung erwähnte Betriebskostenabrechnung ist bei den Anlagen zu finden.

Es wird aufgrund der mietvertraglichen Vereinbarungen und des augenscheinlichen Zustandes davon ausgegangen, dass sämtliche Objekte außer die Top 5a als Wohnungen vermietet werden. Das vorgenannte Objekt wurde jedenfalls in den Regelgeschossen nicht aufgefunden.

Hinsichtlich der Top 22 wird davon ausgegangen, dass diese vom Mietobjekt Top 18 (gem. Mietvertrag: Top 18-21) umfasst ist. Vermutlich wird aufgrund der mietvertraglichen Vereinbarungen für die Top 18-21 von einem unbefristeten Bestandsverhältnis auszugehen sein.

Die Top 12 und die Top 14 dürften zwischenzeitlich – gemäß der im Rahmen der Befundaufnahmen vorgelegten Mietverträge – neu vermietet worden sein. Diese Mietverträge sind der Hausverwaltung nicht bekannt und die Objekte werden in der Zinsliste noch unter den Namen der Vormieter und deren mietvertraglichen Vereinbarungen geführt. In der Berechnung werden die Konditionen gemäß der im Rahmen der Befundaufnahme gewonnenen Erkenntnisse berücksichtigt – die Nutzflächen werden aus der übermittelten Zinsliste vom 01.01.2026 übernommen. Es wird hinsichtlich der Top 12 darauf hingewiesen, dass die gesetzliche Mindestbefristungsdauer unterschritten wurde und sohin von einem unbefristeten Bestandsverhältnis auszugehen sein wird.

Über weitere Ertragspositionen, wie z.B. Reklameflächen bzw. Antennenflächen, liegen keine Informationen vor.



Lfn	Top gem. Zili 01.01.26	Top gem. MV	Widm gem. Zili 2021	Vertrag	Kat. gem. MV	Status	Fläche m <sup>2</sup> MV	Fläche m <sup>2</sup> gem. Zili 01.01.2026	Nettomiete p.m. gem. Zili 01.01.2026	Nettomiete p.m. eigene Aufstellung	Ertrag / m <sup>2</sup> gem. Zili 01.01.2026	Ertrag / m <sup>2</sup> (gem. Zili) eigene Darstellung	MV-Beginn ab gem. Zili 01.01.2026	Befristung bis gem. Zili 01.01.2026	Dauer	MV-Beginn ab gem. MV	Befristung bis gem. MV	Dauer	
1	2	2-4	W	u	C	verm	63,00 m <sup>2</sup>	63,00 m <sup>2</sup>	154,83 €	154,83 €	2,46 €	2,46 €	01.06.09	-		01.06.09	-		
2	5	5	W	b	-	verm	50,00 m <sup>2</sup>	33,50 m <sup>2</sup>	291,94 €	291,95 €	8,71 €	8,71 €	01.02.25	29.02.28	3,08	01.02.25	28.02.28	3,08	
3	5a	?	L		-	leer		40,00 m <sup>2</sup>					-	-		-	-		
4	6	6	W	b	-	verm	35,00 m <sup>2</sup>	43,87 m <sup>2</sup>	178,85 €	201,53 €	4,08 €	4,59 €	01.12.24	31.12.27	3,08	01.12.24	31.12.27	3,08	
5	7	7	W	b	-	verm	58,02 m <sup>2</sup>	58,02 m <sup>2</sup>	540,52 €	477,77 €	9,32 €	8,23 €	15.04.22	31.01.28	5,79	01.01.22	31.01.25	3,08	
6	9	9	W	b	-	verm	33,50 m <sup>2</sup>	33,50 m <sup>2</sup>	323,76 €	321,59 €	9,66 €	9,60 €	01.08.23	31.08.26	3,08	01.08.23	31.08.26	3,08	
7	10	10+11	W	u	D	verm	70,40 m <sup>2</sup>	70,40 m <sup>2</sup>	156,99 €	156,99 €	2,23 €	2,23 €	07.01.88	-		07.01.88	-		
8	12	12	W	b	-	verm	25,00 m <sup>2</sup>	31,40 m <sup>2</sup>	290,68 €	201,53 €	9,26 €	6,42 €	01.12.21	31.12.27	6,08	01.12.24	31.10.27	2,91	
9	13	?	W	u	?	verm	?	34,34 m <sup>2</sup>	76,58 €	?	2,23 €		01.03.86	-		?	?		
10	14	14	W	b	-	verm	70,00 m <sup>2</sup>	74,15 m <sup>2</sup>	502,20 €	557,14 €	6,77 €	7,51 €	01.01.22	31.01.28	6,08	01.10.24	31.10.27	3,08	
11	16	16	W	b	-	verm	30,00 m <sup>2</sup>	30,00 m <sup>2</sup>	294,00 €	256,09 €	9,80 €	8,54 €	01.12.21	31.12.27	6,08	01.01.25	31.01.28	3,08	
12	17	17	W	b	-	verm	38,00 m <sup>2</sup>	38,00 m <sup>2</sup>	235,87 €	236,86 €	6,21 €	6,23 €	01.04.24	28.02.27	2,91	01.02.24	28.02.27	3,08	
13	18	18-21	W	b	-	verm	115,00 m <sup>2</sup>	142,15 m <sup>2</sup>	241,26 €	241,23 €	1,70 €	1,70 €	01.05.24	31.05.29	5,08	01.05.24	31.05.29	5,08	
<b>Summe</b>							<b>587,92 m<sup>2</sup></b>	<b>692,33 m<sup>2</sup></b>	<b>3.287,48 €</b>	<b>3.097,51 €</b>	<b>4,75 €</b>	<b>€ 4,47</b>							



**Legende:**

<b>Widmung:</b>		<b>Vertragsdauer:</b>		<b>Status:</b>	<b>Mietzinsbildung:</b>		
G	Geschäft/Gewerbe	u	unbefristet	verm	RW	Richtwertmietzins	vermietet
W	Wohnung	b	befristet	leer	frei	freier Mietzins	Leerstand
S	Stellplatz/Garage			eigen	angem	angemessener Mietzins	Eigennutzung
L	Lager/Archiv			hausb	Kat	Kategoriemietzins	Hausbesorger
B	Büro						
H	Hotel						
R	Reklame						
A	Antenne						



## 2.8. Kautionen

Über die Höhe von etwaig geleisteten Kautionen finden sich Informationen in den jeweiligen Mietverträgen. Eine abschließende Aussage über den Stand der Kautionen kann nicht getroffen werden:

Lfn	Top gem. Zili 01.01.26	Top gem. MV	Widm gem. Zili 2021	Vertrag	Status	Fläche m <sup>2</sup> gem. Zili 01.01.2026	MV-Beginn ab gem. Zili 01.01.2026	Befristung bis gem. Zili 01.01.2026	Dauer	MV-Beginn ab gem. MV	Befristung bis gem. MV	Dauer	Kaution gem. MV
1	2	2-4	W	u	verm	63,00 m <sup>2</sup>	01.06.09	-		01.06.09	-		960,63 €
2	5	5	W	b	verm	33,50 m <sup>2</sup>	01.02.25	29.02.28	3,08	01.02.25	28.02.28	3,08	1.200,00 €
3	5a	?	L		leer	40,00 m <sup>2</sup>	-	-		-	-		?
4	6	6	W	b	verm	43,87 m <sup>2</sup>	01.12.24	31.12.27	3,08	01.12.24	31.12.27	3,08	900,00 €
5	7	7	W	b	verm	58,02 m <sup>2</sup>	15.04.22	31.01.28	5,79	01.01.22	31.01.25	3,08	1.950,00 €
6	9	9	W	b	verm	33,50 m <sup>2</sup>	01.08.23	31.08.26	3,08	01.08.23	31.08.26	3,08	1.305,00 €
7	10	10+11	W	u	verm	70,40 m <sup>2</sup>	07.01.88	-		07.01.88	-		-
8	12	12	W	b	verm	31,40 m <sup>2</sup>	01.12.21	31.12.27	6,08	01.12.24	31.10.27	2,91	900,00 €
9	13	?	W	u	verm	34,34 m <sup>2</sup>	01.03.86	-		?	?		?
10	14	14	W	b	verm	74,15 m <sup>2</sup>	01.01.22	31.01.28	6,08	01.10.24	31.10.27	3,08	2.100,00 €
11	16	16	W	b	verm	30,00 m <sup>2</sup>	01.12.21	31.12.27	6,08	01.01.25	31.01.28	3,08	1.050,00 €
12	17	17	W	b	verm	38,00 m <sup>2</sup>	01.04.24	28.02.27	2,91	01.02.24	28.02.27	3,08	1.050,00 €
13	18	18-21	W	b	verm	142,15 m <sup>2</sup>	01.05.24	31.05.29	5,08	01.05.24	31.05.29	5,08	1.800,00 €
<b>Summe</b>						<b>692,33 m<sup>2</sup></b>							<b>13.215,63 €</b>

## 2.9. Betriebskosten

Über die Höhe der Betriebskostenabrechnung zum Stichtag wurde keine gesonderte Auskunft erteilt. Laut der übermittelten Zinsliste vom 01.01.2026 betragen die Wohn-Betriebskosten zum Stichtag rd. € 2,14/m<sup>2</sup> netto.

Die durch die Hausverwaltung übermittelte Betriebskostenabrechnung ist bei den Anlagen zu finden.

## 2.10. Verwaltung/Investitionsvorschau

Über etwaige geplante Investitionen liegen keine Informationen vor.

## 2.11. Sonstiges

Laut Auskunft der MA 6 bestehen derzeit (per. 01. Dezember 2025) keine offenen Forderungen:



mag. markus reithofer msc  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien



Abs.: MA 6-ZKS, 1010 Wien, Rathaus, Stiege 7, Hochparterre  
REITHOFER Immobilienbewertung GmbH  
per E-Mail: [brezovits@ribw.at](mailto:brezovits@ribw.at)

Magistrat der Stadt Wien  
MA 6 | Referat Zahlungsverkehr  
und KundInnenservice  
Rathaus, Stiege 7, HP  
1010 Wien  
Telefon +43 1 4000 86158  
Fax +43 1 4000 99 86123  
[kanzlei-zks@ma06.wien.gv.at](mailto:kanzlei-zks@ma06.wien.gv.at)  
[wien.gv.at](http://wien.gv.at)

MA6-1572606-2025-1  
EZ 4872 KG 01620 Brigittnau 1200 Wien –  
Romanogasse 11

Wien, 1. Dezember 2025

Guten Tag, Nadine Brezovits M.A.,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 26. November 2025 teilen wir Ihnen mit, dass bei den vom Rechnungs- und Abgabewesen (Magistratsabteilung 6) verrechneten Abteilungen derzeit keine Forderungen bestehen.

Jens Buchmann  
Telefon + 43 1 4000 86158

Freundliche Grüße  
Für das Referat Zahlungsverkehr  
und KundInnenservice

(elektronisch gefertigt)

Manuela Karl



### 3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen. In der Verkehrswertermittlung bleiben diesen subjektiven Wertbeimessungen unberücksichtigt.

#### 3.1. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft ist aufgrund der Individualität des Objektes und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit gleichartigen Kauffällen nicht möglich. In die



Bewertung sind jedoch die allgemeinen Markttendenzen sowie mittelbare Vergleichswerte, wie sie dem Sachverständigen aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, eingeflossen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Da es sich beim gegenständlichen Mietwohnhaus um ein Anlageobjekt handelt, gelangt im Zuge der Bewertung das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

## **3.2. Restnutzungsdauer**

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

### **3.2.1. Technische Lebensdauer**

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder



Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

### **3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschosshöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.

### **3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer**

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.



Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen, denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre
- Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren  
aus.

Die Fachliteratur (vgl. Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage-Wien 2017) setzt für Mehrwohnhäuser (Miet- und Eigentumswohngebäude) eine gewöhnliche Lebensdauer von 60-70 Jahren an.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.



$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND...Restnutzungsdauer

GND...Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1970 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 45 Jahren ergibt.

### 3.3. Bewertung

#### 3.3.1. Ertragswertverfahren

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der vereinfachten Ertragswertformel:

$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$

EW....Ertragswert  
V.....Vervielfältiger  
q.....1+i  
p.....Zinssatz

RE.....Reinertrag  
BW.....Bodenwert  
i.....p / 100  
n.....Jahre Restnutzungsdauer



### 3.3.2. Bodenwert diskontiert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen bzw. der im Rahmen eines Vergleichswertverfahren ermittelt wird. Dieser Ansatz multipliziert mit der gesamten Nutzfläche ergibt den Grundwert der Liegenschaft.

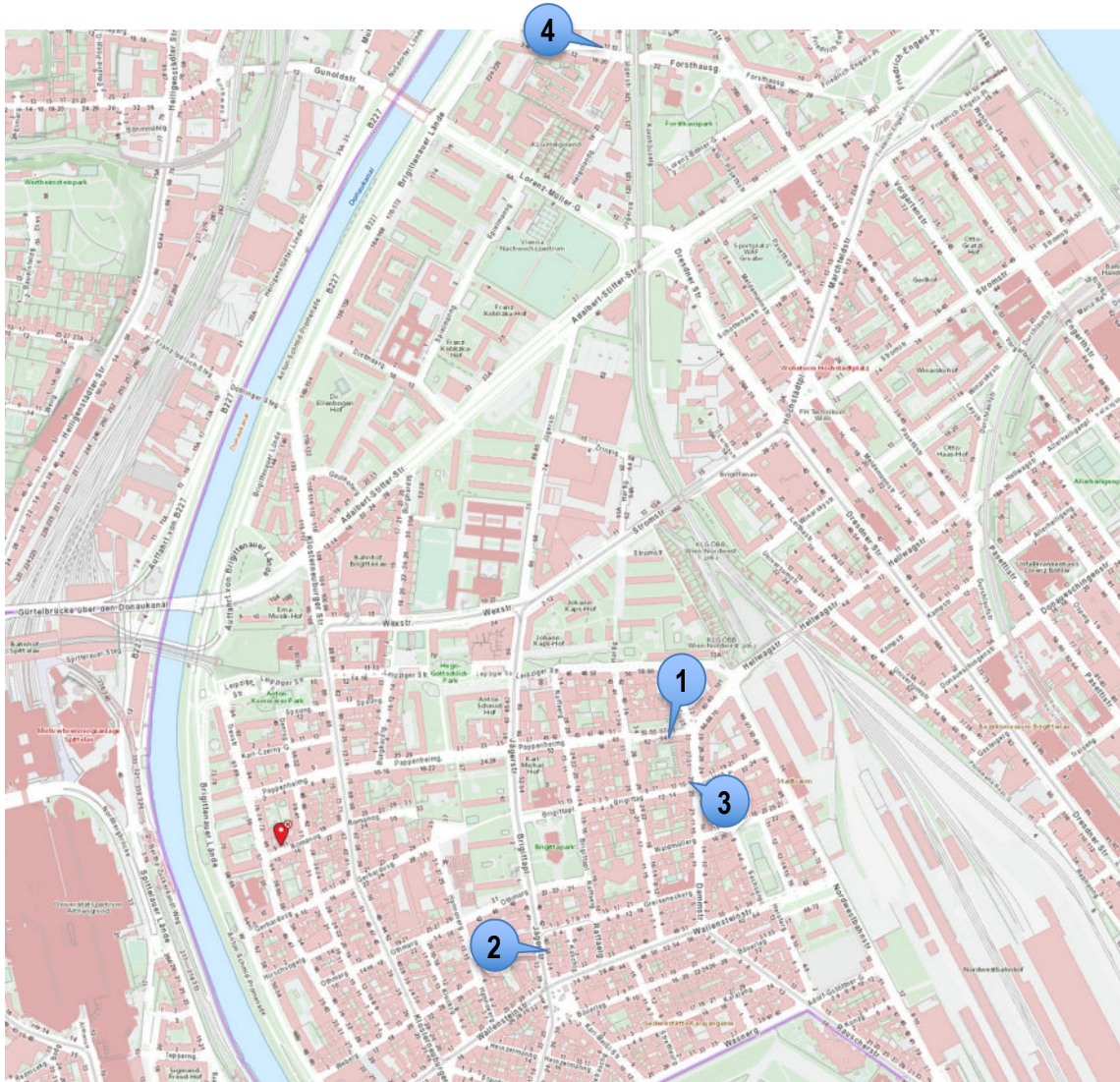
#### 3.3.2.1. Vergleichswerte

Bei der Erhebung der folgenden Vergleichspreise wird von Grundkostenanteilen unbebauter Liegenschaften ausgegangen. Im Zuge der Gutachtenerstellung konnte auf folgende Bodenwerte zugegriffen werden:

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m <sup>2</sup> Nfl.	KP	KP/m <sup>2</sup> Nfl.	KV-Datum
1	1200	Pappenheimgasse/ Dammstraße	64/33	2.072,04 m <sup>2</sup>	2.000.000,00 €	965,23 €	16.07.18
2	1200	Jägerstraße	38	1.519,20 m <sup>2</sup>	2.200.000,00 €	1.448,13 €	30.05.18
3	1200	Dammstraße/ Brigittagasse	25/15	2.326,03 m <sup>2</sup>	4.700.000,00 €	2.020,61 €	23.03.20
4	1200	Forsthausgasse	11	6.417,99 m <sup>2</sup>	10.000.000,00 €	1.558,12 €	28.09.18



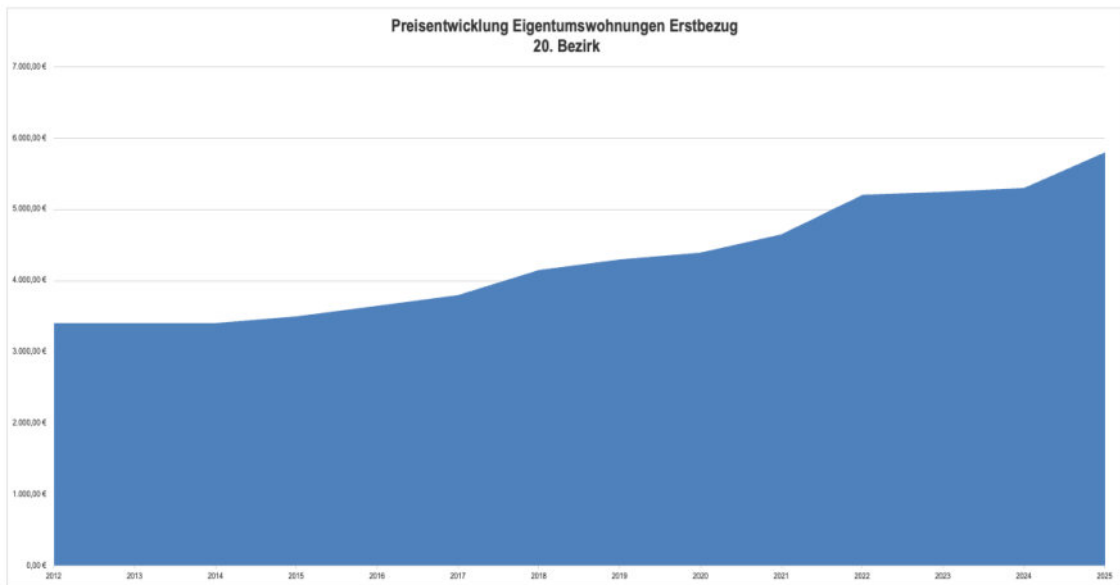
Abb. 58: Lage der Vergleichsobjekte



Quelle: www.wien.gv.at

### 3.3.2.2. Preisentwicklung Eigentumswohnungen Erstbezug

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2026) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 20. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 20. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind, seit 2022 jedoch nahezu stagnieren, erst im Jahr 2025 ist wieder ein leichter Anstieg erkennbar.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte und der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen.

zeitliche Anpassung	
Jahr	Anp. Zum Stichtag
2017	52,63%
2018	39,76%
2019	34,88%
2020	31,82%
2021	24,73%
2022	11,54%
2023	10,48%
2024	9,43%
2025	0,00%

Dementsprechend wird eine zeitliche Anpassung bei den erhobenen Werten vorgenommen.



Nr.	Adresse	ON	m <sup>2</sup> Nfl.	KP	KP/m <sup>2</sup> Nfl.	KV-Datum	zeitliche Anp.	angep. Vergl.wert/m <sup>2</sup> Nfl.
1	Pappenheimgasse/ Dammstraße	64/33	2.072,04 m <sup>2</sup>	2.000.000,00 €	965,23 €	16.07.18	39,76%	1.349,00 €
2	Jägerstraße	38	1.519,20 m <sup>2</sup>	2.200.000,00 €	1.448,13 €	30.05.18	39,76%	2.023,89 €
3	Dammstraße/ Brigittagasse	25/15	2.326,03 m <sup>2</sup>	4.700.000,00 €	2.020,61 €	23.03.20	31,82%	2.663,53 €
4	Forsthausgasse	11	6.417,99 m <sup>2</sup>	10.000.000,00 €	1.558,12 €	28.09.18	39,76%	2.177,61 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m <sup>2</sup> Nfl.	angep. Vergl.wert/m <sup>2</sup>
<b>Minimum</b>	965,23 €	1.349,00 €
<b>Maximum</b>	2.020,61 €	2.663,53 €
<b>Median</b>	1.503,13 €	2.100,75 €
<b>Mittelwert</b>	1.498,02 €	2.053,51 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 2.050,-/m<sup>2</sup> verifiziert und in Ansatz gebracht.

Bei der Fläche des Grundkostenanteils wird die unterirdische Fläche (vermutlich Top 5a mit insg. 40 m<sup>2</sup> gem. der übermittelten Zinsliste vom 01.01.2026) herausgerechnet, somit ergibt die oberirdische Fläche 652,33 m<sup>2</sup>.

Dieser Wertansatz wird aufgrund der Gebundenheit durch mietengeschützte Objekte auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$



### 3.3.3. Kapitalisierte Erträge

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{ietausfall} + B_{ewirtschaftung} + I_{ns tan dhaltung})$$

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

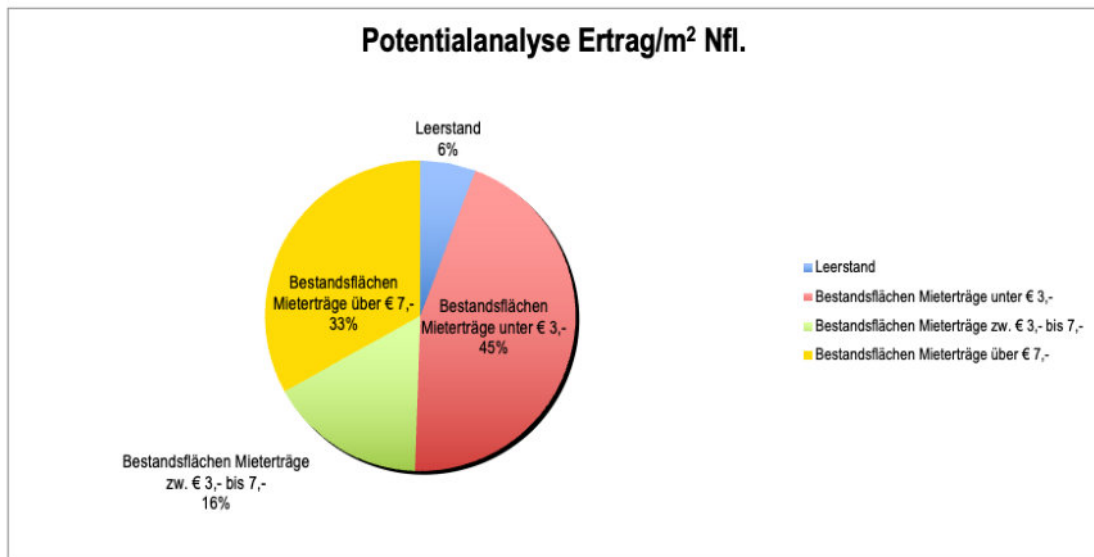
In Bewertung wird von einem nachhaltigen Mietzins im Sinne des § 16 MRG ausgegangen. Für die Ermittlung der nachhaltigen Mietzinse im Vollenwendungsbereich des MRG ist die Prüfung der Zulässigkeit eines Lagezuschlages erforderlich. Dabei ist einerseits eine Lage außerhalb eines Gründerzeitviertels als auch eine Überdurchschnittlichkeit der Lage erforderlich.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt laut Beiratsempfehlung in einem Gründerzeitviertel, da es sich um ein Gebiet handelt, in dem in der Zeit von 1870 bis 1917, überwiegend Gebäude mit kleinen und mangelhaft ausgestatteten Wohnungen errichtet wurden.

20052; ROMANOGASSE 11

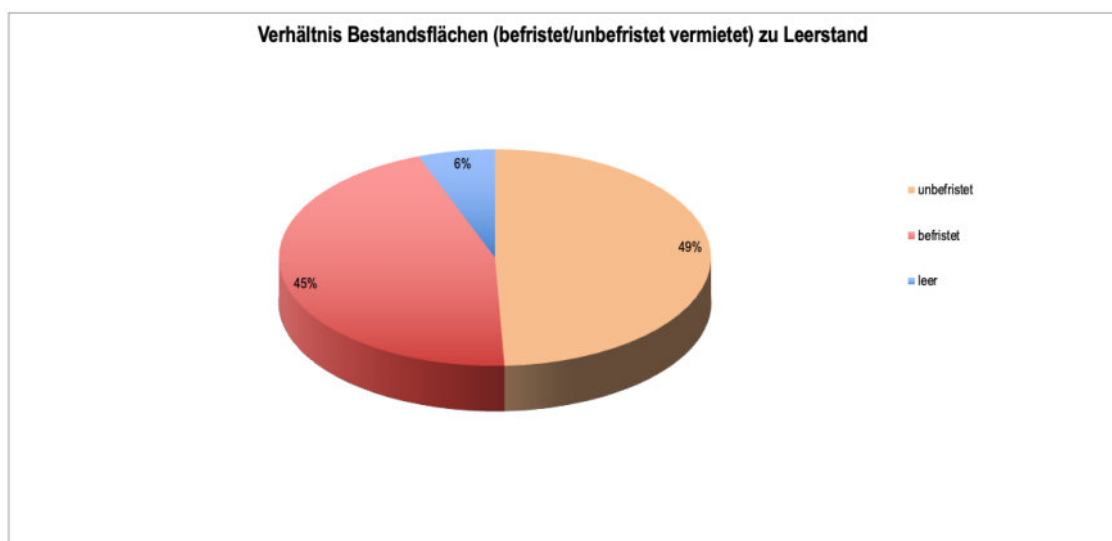
Quelle: Dimbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, 1994

Auf Basis der übermittelten Mietzinsliste vom 01.01.2026 lässt sich die Mietzinssituation wie folgt darstellen (es wird darauf hingewiesen, dass dabei auch die zwischenzeitlich neu vermieteten Objekte, über deren Mietkonditionen die Hausverwaltung keine Kenntnis hat, entsprechend der Zinsliste berücksichtigt wurden):



Somit ist eine im Sinne des § 3 Abs. 2 RichtWG per se Durchschnittlichkeit – Gründerzeitviertel – gegeben, wodurch ein Lagezuschlag nicht zulässig ist.

Die Befristungssituation gestaltet sich wie folgt (es wird darauf hingewiesen, dass die Top 12 aufgrund der Unterschreitung der gesetzlichen Mindestbefristungsdauer und die Top 18-21 als unbefristet vermietet anzusehen sind - siehe Mietvertragsvereinbarungen: „*Unter der Bedingung, dass der Mieter die Wohnungen Top 18-21 renoviert, gilt der Mietvertrag als unbefristet. Es müssen jedoch Fotos vor und nach der Renovierung vorhanden sein.*“)



Die tatsächlichen Mieten sind nach dem Gesichtspunkt des § 16 MRG teilweise als zu hoch anzusehen. Der nachhaltige Mietertrag stellt sich unter Berücksichtigung des Befristungsabschlags wie folgt dar (die Top 5a wird, mangels Kenntnis über deren Situierung, in der Bewertung nicht berücksichtigt):

Lfn	Top gem. Zili 01.01.26	Top gem. MV	Widm gem. Zili 2021	Vertrag	Kat. gem. MV	Status	Fläche m <sup>2</sup> gem. Zili 01.01.2026	Nettomiete p.m. gem. Zili 01.01.2026	fikt. Miete	Ertrag / m <sup>2</sup>
1	2	2-4	W	u	C	verm	63,00 m <sup>2</sup>	154,83 €		2,46 €
2	5	5	W	b	-	verm	33,50 m <sup>2</sup>		167,50 €	5,00 €
3	5a	?	L	0	0	leer	40,00 m <sup>2</sup>	0,00 €		
4	6	6	W	b	-	verm	43,87 m <sup>2</sup>		108,80 €	2,48 €
5	7	7	W	b	-	verm	58,02 m <sup>2</sup>		143,89 €	2,48 €
6	9	9	W	b	-	verm	33,50 m <sup>2</sup>		83,08 €	2,48 €
7	10	10+11	W	u	D	verm	70,40 m <sup>2</sup>	156,99 €		2,23 €
8	12	12	W	u	-	verm	31,40 m <sup>2</sup>		77,87 €	2,48 €
9	13	?	W	u	?	verm	34,34 m <sup>2</sup>	76,58 €		2,23 €
10	14	14	W	b	-	verm	74,15 m <sup>2</sup>		370,75 €	5,00 €
11	16	16	W	b	-	verm	30,00 m <sup>2</sup>		112,50 €	3,75 €
12	17	17	W	b	-	verm	38,00 m <sup>2</sup>		142,50 €	3,75 €
13	18	18-21	W	u	-	verm	142,15 m <sup>2</sup>	241,26 €		1,70 €
<b>Summe</b>							<b>692,33 m<sup>2</sup></b>	<b>629,66 €</b>	<b>1.206,32 €</b>	<b>2,65 €</b>

Nettomieten Zinsliste	629,66 €
Nettomieten fiktiv	1.206,89 €
<b>Nettomieten erzielbar</b>	<b>1.836,55 €</b>

Die Berechnung der befristet und zu hoch vermieteten Objekte erfolgt in jeweils 2 Phasen. Aufgrund der gegebenen Befristungssituation wird nach Ablauf der Befristungsdauer der Bestandseinheiten von einer Sanierung, Standardanhebung und Neuvermietung (unter Berücksichtigung einer entsprechenden Sanierungsdauer) zu einem Mietzins in der Höhe von € 7,50/m<sup>2</sup> pro Monat ausgegangen.

Die Befristungsdauern der Wohnungen lassen sich wie folgt zusammenfassen (Es wird hinsichtlich der Top 12 darauf hingewiesen, dass die gesetzliche Mindestbefristungsdauer unterschritten wurde und sohin von einem unbefristeten Bestandsverhältnis auszugehen sein wird, die Top 18-21 ist vermutlich aufgrund der Mietvertragsvereinbarungen ebenfalls als unbefristet vermietet anzusehen):



Lfn	Top gem. Zili 01.01.26	Top gem. MV	Befristung bis gem. Zili 01.01.2026	Dauer	Befristung bis gem. MV	Dauer
1	2	2-4	-		-	
2	5	5	29.02.28	3,08	28.02.28	3,08
3	5a	?	-		-	
4	6	6	31.12.27	3,08	31.12.27	3,08
5	7	7	31.01.28	5,79	31.01.25	3,08
6	9	9	31.08.26	3,08	31.08.26	3,08
7	10	10+11	-		-	
8	12	12	31.12.27	6,08	31.10.27	2,91
9	13	?	-		?	
10	14	14	31.01.28	6,08	31.10.27	3,08
11	16	16	31.12.27	6,08	31.01.28	3,08
12	17	17	28.02.27	2,91	28.02.27	3,08
13	18	18-21	31.05.29	5,08	31.05.29	5,08
<b>Summe</b>						

### 3.3.3.1. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallwagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

### 3.3.3.2. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwält werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxativ aufgelistet.

### 3.3.3.3. Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die



tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Wobei V sich wie folgt darstellt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszinsfuß

n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2025 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

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

In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:



Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	0,5 % - 2,0 %
Sehr gut	1,5 % - 2,5 %
gut	2,0 % - 3,5 %
mäßig	3,5 % - 7,0 %

Je geringer die Durchschnittsmiete, desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben, von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

#### 3.3.3.4. Kapitalisierungszinssatz

Der überwiegende Teil der Fläche dient Wohnzwecken, rund 6 % der Fläche sind in der Zinsliste aus dem Kaufvertrag (Urkunde TZ 5085/2021) als Lagerflächen ausgewiesen. Es bestehen teilweise Unklarheiten hinsichtlich der Befristung von bereits abgelaufenen Mietverträgen – es wurden keine Verlängerungsschreiben übermittelt – sowie der Flächen im 4. Obergeschoss gesamtheitlich an einen Mieter vermietet und von diesem untervermietet. Dieses vertragliche Risiko fließt mit 0,50 % ein. Die getroffene Wertsicherungsvereinbarung in Verbindung mit der oberstgerichtlichen Rechtsprechung zur Wertsicherung, ist im Zinssatz berücksichtigt. Die Objektqualität ist unter der Prämisse einer Sanierung als saniert zu bezeichnen und wird mit einem Abschlag von 1,00 % gewürdigt. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,25 % ein. Ein Entwicklungspotential ist unter anderem aufgrund der befristeten Mietverträge und für die langfristige Mietertragssteigerung der bestehenden Alt-Bestandsverhältnisse (Wohnungen) gegeben und wird mit einem Abschlag von 1,00 % berücksichtigt.

Ausgehend von einer für Wohn- und Geschäftsliegenschaften guten Lage (bezogen auf Österreich) lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wie folgt ermitteln:

<b>gute Lage Wohnliegenschaft</b>	<b>2,00%</b>
Risiko Mietsituation erhöht	0,50%
Objektqualität saniert	-1,00%
allgemeine wirtschaftliche Situation	0,25%
Entwicklungspotenzial	-1,00%
<b>objektspezifischer LZS</b>	<b>0,75%</b>



Somit lässt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ein Zinssatz in der Höhe von 0,75 % verifizieren.

Die für die Bestandseinheiten angenommenen Kapitalisierungszinssätze werden aufgrund der Lage, des vorhandenen Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 45 Jahren bemessen.

### 3.3.4. Potential Dachgeschossausbau

Für das mögliche Potenzial einer Nutzflächenschaffung in der noch vorhandenen Rohdachbodenfläche wird der Grundkostenanteil der Dachbodenfläche als Mehrwert angesetzt. Ohne Vorliegen eines Ingenieurbefundes über die Statik des Hauses kann seitens des Sachverständigen über die Ausbaubarkeit des Dachbodens keine Aussage getroffen werden.

Aufgrund des Fristablaufs der Bauvollendung für den Dachgeschossausbau (diese lief bis **22.02.2026**) wird nicht auf die baubewilligten Planunterlagen zurückgegriffen, sondern wird für den Dachgeschossausbau, ausgehend der Messung aus dem Flächenwidmungsplan, eine Fläche von rund 150 m<sup>2</sup> angenommen. Das Dachbodenpotential wird mit 50 % des Grundkostenanteils in der Berechnung gewürdigt.





### 3.3.5. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ermittelt sich aus der Addition des kapitalisierten Reinertrags sowie dem diskontierten Bodenwert. Das Ergebnis gestaltet sich wie folgt:

	%	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil der Bestandobjekte oberirdische Fläche		652,33	€ 2.050,00
Wertminderung / spezifischer Bebauung			€ 0,00
Wertminderung / Servitut			€ 0,00
			€ 1.337.276,50

Baujahr	1904
fiktives Baujahr	1970
GND	100
Stichtag	2025

Restnutzungsdauer / Jahre	45
Liegenschaftszinssatz	0,75 %
Diskontierungsfaktor q <sup>n</sup>	0,71445

**diskontierter Bodenwert** € 955.418,72

erzielbare Nettomiete unbefristet vermietete Objekte	m <sup>2</sup>	pro Monat	pro Jahr
<b>Top gem. Zili 01.01.26</b>			
2	63,00	€ 154,83	€ 1.857,96
10	70,40	€ 156,99	€ 1.883,88
12	31,40	€ 77,87	€ 934,46
13	34,34	€ 76,58	€ 918,96
18	142,15	€ 241,26	€ 2.895,12
<b>Jahresrohertrag</b>	<b>341,29</b>		<b>€ 8.490,38</b>
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %		3 %	-€ 254,71
Mietausfallwagnis in %		2 %	-€ 169,81
abzgl. Instandhaltung (€ / m <sup>2</sup> / p.m.)		€ 1,50	-€ 6.143,22
<b>Jahresreinertrag</b>			<b>€ 1.922,64</b>

Restnutzungsdauer/ Jahre	45
Liegenschaftszinssatz	0,75 %
Rentenbarwertfaktor V	38,07318

**kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung** € 73.201,20

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %	3 %
Mietausfallwagnis in %	2 %
abzgl. Instandhaltung (€ / m <sup>2</sup> / p.m.)	€ 1,50
Restnutzungsdauer/ Jahre	45
Liegenschaftszinssatz	0,75 %
Rentenbarwertfaktor V	38,07318



### Phase I

nachhaltige Nettomiete Objekte für die Dauer des Mietverhältnisses (befristet vermietete Objekte)

Lfn	Top gem. Zili 01.01.26	W	Fläche m <sup>2</sup> gem. Zili 01.01.2026	Mietzins	JROE	BW	MA	Instand	JRE	Z	Befristung bis gem. MV bzw. Verlängerung	Dauer nach Stichtag	V	kap. RE
2	5	W	33,50 m <sup>2</sup>	€ 167,50	€ 2.010,00	3,00%	2,00%	€ 1,50	€ 1.306,50	0,75%	28.02.28	2,26	38,07318136	€ 49.742,61
4	6	W	43,87 m <sup>2</sup>	€ 108,80	€ 1.305,57	3,00%	2,00%	€ 1,50	€ 450,63	0,75%	31.12.27	2,10	38,07318136	€ 17.157,02
5	7	W	58,02 m <sup>2</sup>	€ 143,89	€ 1.726,68	3,00%	2,00%	€ 1,50	€ 595,98	0,75%	31.01.28	2,18	38,07318136	€ 22.690,91
6	9	W	33,50 m <sup>2</sup>	€ 83,08	€ 996,96	3,00%	2,00%	€ 1,50	€ 344,11	0,75%	31.08.26	0,77	38,07318136	€ 13.101,44
10	14	W	74,15 m <sup>2</sup>	€ 370,75	€ 4.449,00	3,00%	2,00%	€ 1,50	€ 2.891,85	0,75%	31.10.27	1,93	38,07318136	€ 110.101,93
11	16	W	30,00 m <sup>2</sup>	€ 112,50	€ 1.350,00	3,00%	2,00%	€ 1,50	€ 742,50	0,75%	31.01.28	2,18	38,07318136	€ 28.269,34
12	17	W	38,00 m <sup>2</sup>	€ 142,50	€ 1.710,00	3,00%	2,00%	€ 1,50	€ 940,50	0,75%	28.02.27	1,26	38,07318136	€ 35.807,83
<b>Gesamt</b>			<b>311,04 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.129,02</b>	<b>€ 13.548,21</b>				<b>€ 7.272,08</b>					<b>€ 276.871,07</b>
<b>kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung</b>														<b>€ 276.871,07</b>

### Phase II ab

2028

erzielbare Nettomiete befristet vermietete Objekte nach Sanierung ab 2028

	m <sup>2</sup>	pro Monat	pro Jahr
	311,04	€ 2.332,80	€ 27.993,60
Jahresrohertrag			€ 27.993,60
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %		3 %	-€ 839,81
Mietausfallswagnis in %		2 %	-€ 559,87
abzgl. Instandhaltung (€ / m <sup>2</sup> / p.m.)		€ 1,50	-€ 5.598,72
<b>Jahresreinertrag</b>			<b>€ 20.995,20</b>
Restnutzungsdauer abzgl. Befristungsdauer unter Berücksichtigung einer Sanierungszeit		42	
Liegenschaftszinssatz		0,75 %	
Rentenbarwertfaktor V		35,91371	
<b>kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung</b>			<b>€ 754.015,58</b>



<b>abzgl. Sanierungskosten</b>	311,04 m <sup>2</sup>	€ 1.250,00	<b>-€ 388.800</b>
			€ 365.216
Befristungsdauer		3	
Liegenschaftszinssatz		0,75 %	
Diskontierungsfaktor q <sup>n</sup>		0,97783	
<b>diskontierter Barwert der Phase II</b>			<b>€ 357.120</b>
<b>Berechnung Verkehrswert</b>			
kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung			€ 707.192,24
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil bezogen auf die Bestandsflächen			€ 955.418,72
offene Forderungen			
Kautionen			<b>-€ 13.215,63</b>
Potential DG-Ausbau	150,00 m <sup>2</sup>	€ 1.025,00 /m <sup>2</sup>	€ 153.750,00
abzügl. Sanierungsbedarf allg. Flächen	652,33 m <sup>2</sup>	€ 1.000,00 /m <sup>2</sup>	<b>-€ 652.330,00</b>
<b>Summe</b>			<b>€ 1.150.815,33</b>
<b>Verkehrswert der Liegenschaft lastenfrei gerundet</b>			<b>rd. € 1.150.000</b>



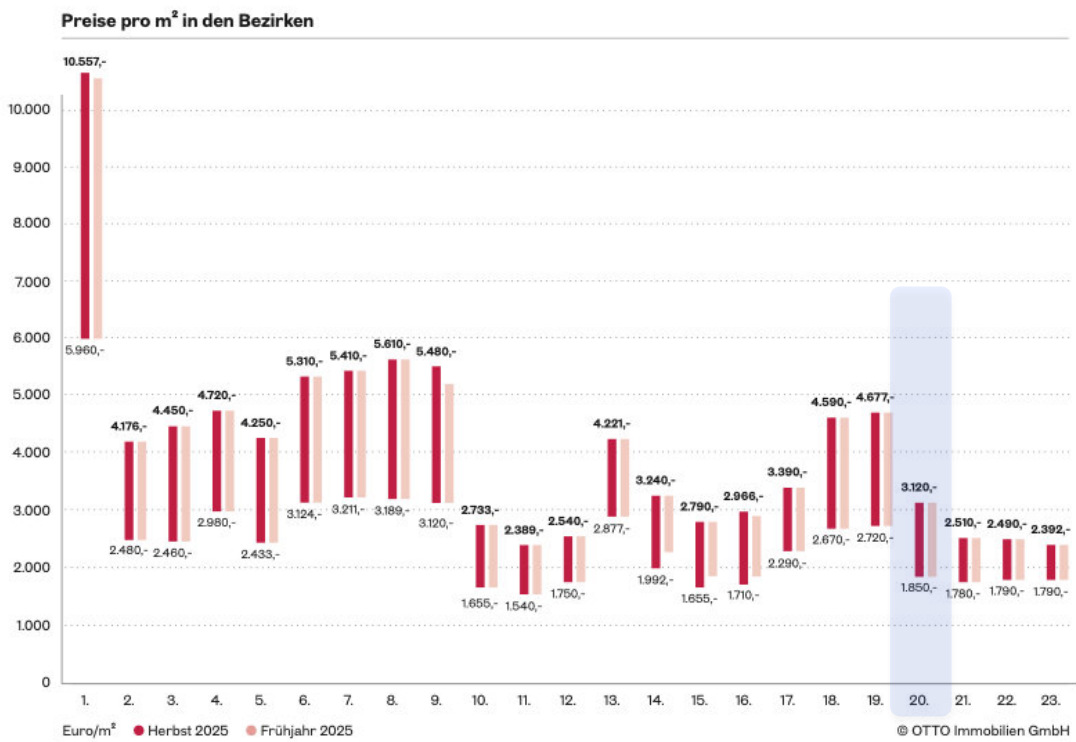
Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form von einer marktüblichen Kenngröße, der der gerundete Verkehrswert bezogen auf die Gesamtnutzfläche der Liegenschaft dargestellt:

**Wert pro m<sup>2</sup> Nutzfläche** bezogen auf die Nfl. gem. Zinsliste ohne Top 5a

**€ 1.764**

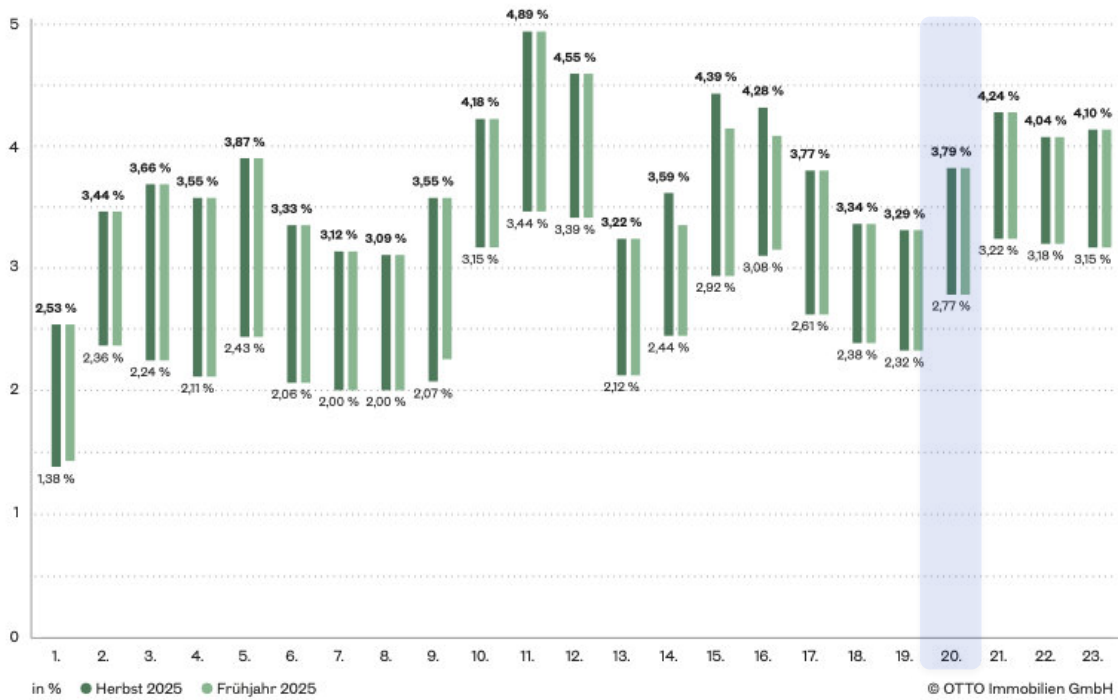
### 3.3.6. Plausibilisierung

Im Ersten Wiener Zinshaus-Marktbericht der Otto Immobilien Gruppe vom Herbst 2025 sind folgende Werte ausgewiesen:





### Renditen in den Bezirken



Quelle: Wiener Zinshaus-Marktbericht der Otto Immobilien Gruppe vom Herbst 2025

Im Zinshausmarktbericht der EHL (Ausgabe 2025) wird für Zinshäuser im 20. Bezirk eine Bandbreite zwischen € 1.600,- und € 3.000,-/m<sup>2</sup> sowie Renditen zwischen 2,7 % und 3,8 % angegeben.



### 3.3.7. Hinweis zum Stabilitätsgesetz 2012<sup>1</sup>

Durch das 1. Stabilitätsgesetz wurde dem § 6 Abs. 2 UStG zwei Sätze angefügt, deren Auswirkungen im Zusammenhang mit der Übergangsregelung des § 28 Abs. 38 UStG „neu“ für beträchtliche Diskussionen sorgen:

§ 6 Abs. 2 neu ergänzt:

*„Der Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 16 und Z 17 ist nur zulässig, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen, selbständigen Teil des Grundstücks **nahezu ausschließlich** für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.*

***Der Unternehmer hat diese Voraussetzung nachzuweisen.“***

In § 28 wird nach dem Abs. 37 folgender Abs. 38 angefügt:

*„(38) 1. § 6 Abs. 2 letzter Unterabsatz in der Fassung des 1. Stabilitätsgesetzes 2012, BGBl. I Nr. 22/2012, (also die vorgenannte neue Bestimmung !!) ist hinsichtlich § 6 Abs. 1 Z 16 auf Miet- und Pachtverhältnisse anzuwenden, die **nach dem 31. August 2012 beginnen**, sofern mit der **Errichtung des Gebäudes durch den Unternehmer nicht bereits vor dem 1. September 2012** begonnen wurde, sowie hinsichtlich § 6 Abs. 1 Z 17 auf **Wohnungseigentum**, das nach dem 31. August 2012 **erworben** wird.*

*Als Beginn der Errichtung ist der Zeitpunkt zu verstehen, in dem bei vorliegen- der Baubewilligung mit der Bauausführung tatsächlich begonnen wird, also tatsächliche handwerkliche Baumaßnahmen erfolgen.“*

Das BMF vertritt in einer FAQ-Liste vom 24.8.2012 die Meinung, dass ein **Wechsel auf der Vermieterseite nach dem 31.8.2012 stets zur Anwendung der oben genannten neuen Bestimmung führt**, somit zum **Entfall** der früher bestehenden **Optionsmöglichkeit** für den Neueigentümer, da dieser das Vermietungsobjekt nicht selbst errichtet hat.

Fazit: Der neue Eigentümer muss befürchten, dass ein solcher (nicht vor-

---

<sup>1</sup> Stingl, TopAudit, Newsletter 11/2012



steuerabzugsberechtigter) Mieter, gestützt auf die Neuregelung des § 6 Abs. 2 UStG durch das 1. StabG und die zitierte Rechtsmeinung des BMF, geltend macht, dass der bisher vom Alteigentümer erklärte Verzicht auf die Steuerbefreiung nicht auf den Zinshauswerber weiterwirkt und damit ab dem **Eigentümerwechsel** die **Verrechnung von 20% Umsatzsteuer** durch den Zinshauswerber, der ja das Objekt nicht selbst hergestellt hat, gegen § 6 Abs. 2 UStG „neu“ verstößt und damit **gesetzwidrig** ist und er nicht gezwungen werden kann, gesetzwidrige Beträge an den „neuen“ Vermieter zu bezahlen.

Der neue Vermieter kann versuchen, sich auf **§ 30 UStG** zu berufen und entsprechend dieser Bestimmung einen „**angemessenen Ausgleich**“ für diese Vorsteuerverlustsituation vom Mieter verlangen. Ob diese Bestimmung auf diese Fälle überhaupt zur Anwendung kommt, bzw. in welcher Höhe die Gerichte einem diesbezüglichen Begehren Rechnung tragen würden, bleibt abzuwarten, im ungünstigsten Fall - wenn diese Bestimmung nicht zur Anwendung kommt - würde dies bedeuten, dass der **Zinshauskäufer** in Zukunft Miete und Betriebskosten in diesen Fällen nur mehr „**netto**“ in Rechnung stellen darf, umgekehrt aber auch für diese Mietobjekte den anteiligen Vorsteuerbetrag verliert, somit einen realen wirtschaftlichen Verlust in Höhe der anteiligen, nicht mehr geltend zu machenden Vorsteuer erleidet.



## 4. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse zum Bewertungsstichtag,

**den 24. November 2025,**

ergibt sich somit der folgende gerundete

# VERKEHRSWERT

der **1/1 Anteile** (B-LNr. 10) der Liegenschaft

**per Adresse 1200 Wien, Romanogasse 11**

inneliegend im GB 01620 Brigittenau, EZ 4872

**€ 1.150.000,--**

(in Worten: einmillioneinhundertfünfzigtausend Euro)

Wien, 23. März 2026



Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

**Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS**



## 5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

### 5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)



## 5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

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

Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.



## 6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:

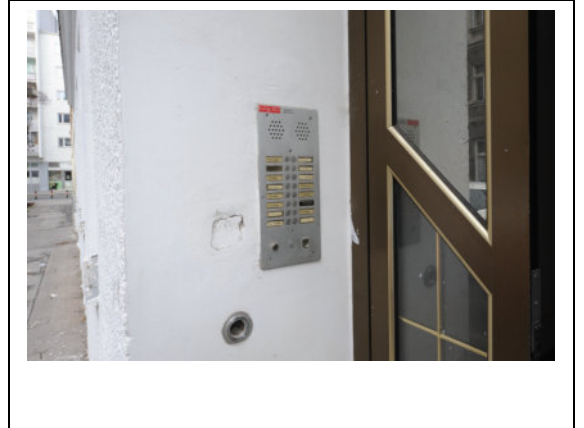


Foto 3:

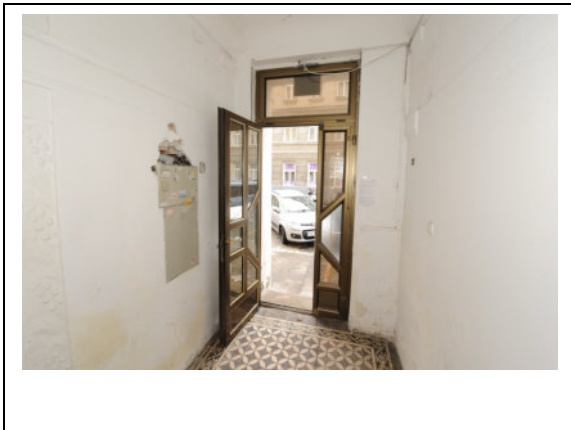


Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:

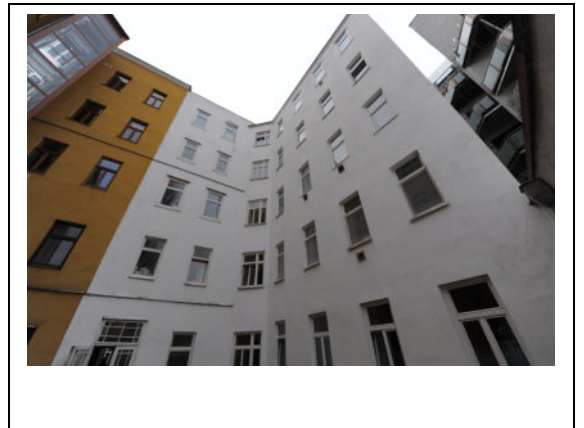




Foto 7:



Foto 8:



Foto 9:



Foto 10:



Foto 11:



Foto 12:

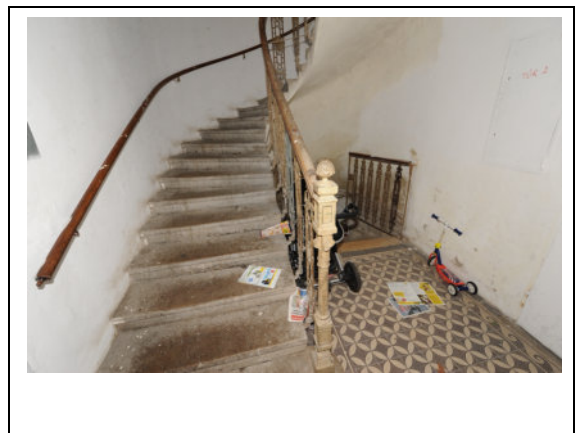




Foto 13:

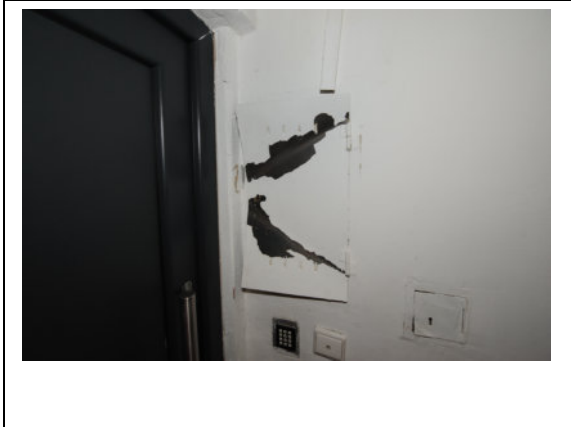


Foto 14:



Foto 15:

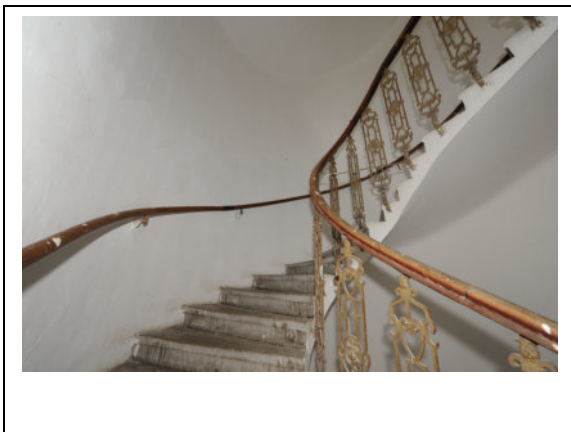


Foto 16:

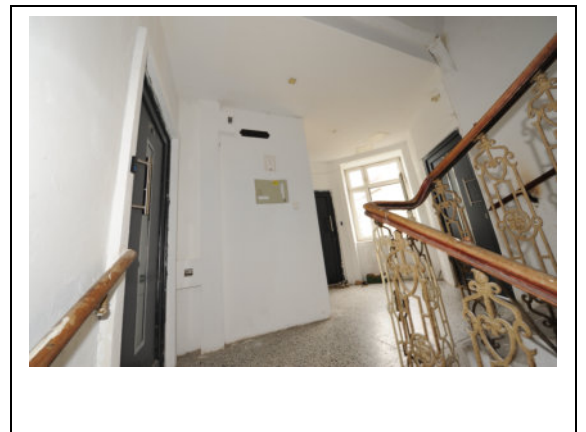


Foto 17:

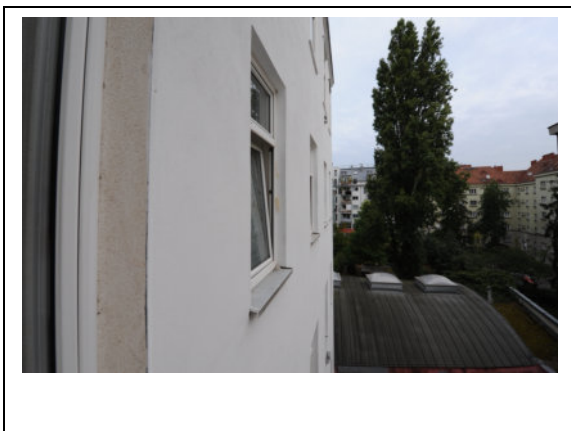


Foto 18:

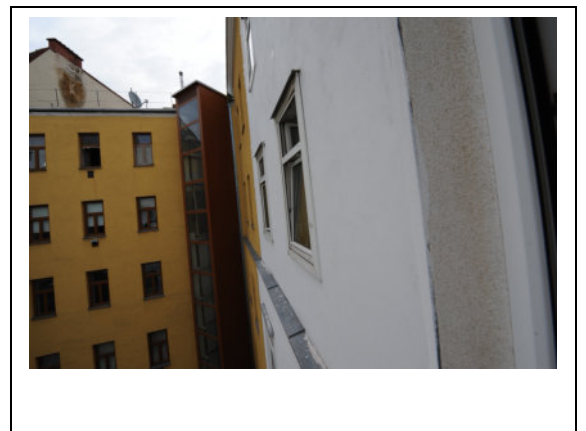




Foto 19:

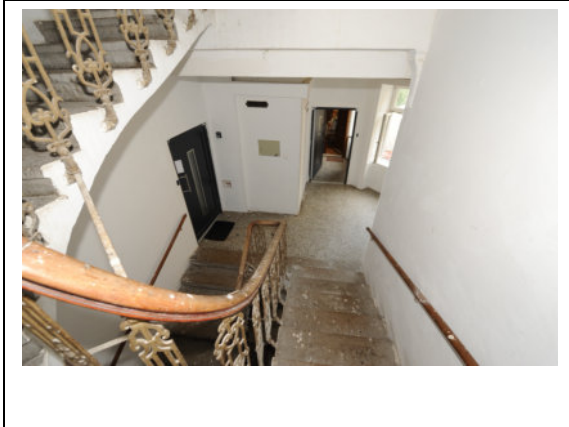


Foto 20:



Foto 21:

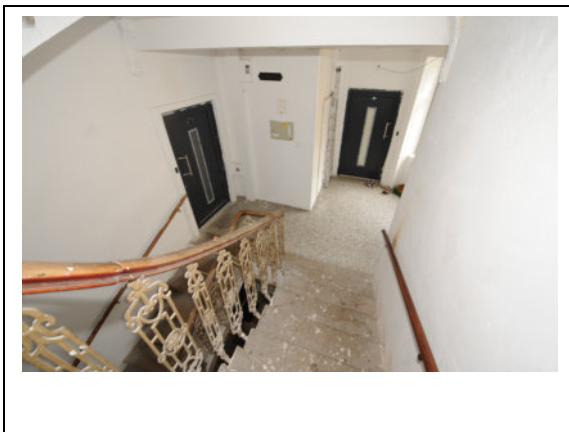


Foto 22:

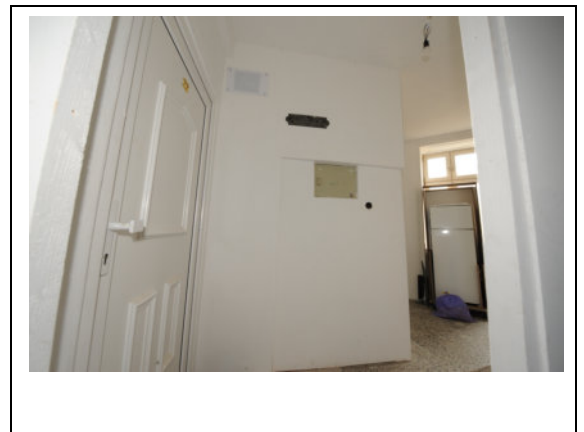


Foto 23:

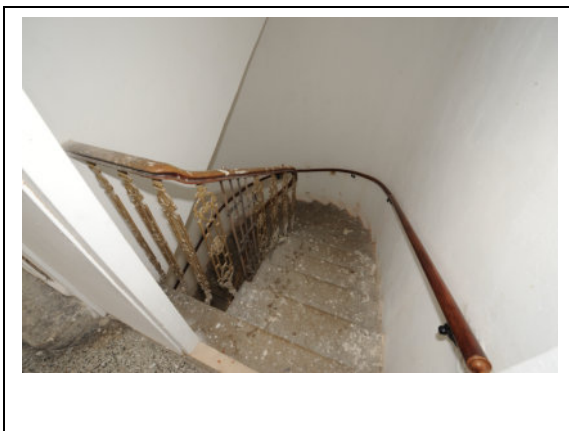


Foto 24:





Foto 25:



Foto 26:



Foto 27:



Foto 28:



Foto 29:

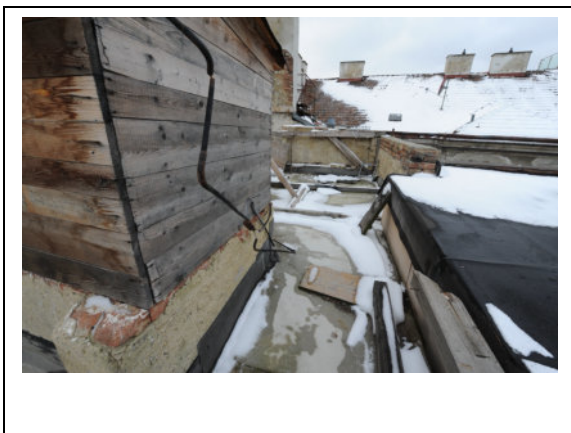


Foto 30:





Foto 31:



Foto 32:

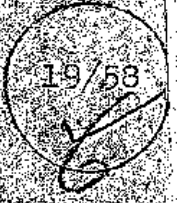




## 7. Anlagen

Anlage./I	Bescheide	5 Seiten
Anlage./II	Mietzinsliste zum 01. Jänner 2026	1 Seiten
Anlage./III	Betriebskostenabrechnung 2024	2 Seiten
Anlage./IV	Mietvertrag Top 2-4	4 Seiten
Anlage./V	Mietvertrag Top 5	5 Seiten
Anlage./VI	Mietvertrag Top 6	5 Seiten
Anlage./VII	Mietvertrag Top 7	5 Seiten
Anlage./VIII	Mietvertrag Top 9	5 Seiten
Anlage./IX	Mietvertrag Top 10+11	5 Seiten
Anlage./X	Mietvertrag Top 12	5 Seiten
Anlage./XI	Mietvertrag Top 14	7 Seiten
Anlage./XII	Mietvertrag Top 16 inkl. Vergleich	6 Seiten
Anlage./XIII	Mietvertrag Top 17	5 Seiten
Anlage./XIV	Mietvertrag Top 18-21	5 Seiten
Anlage./XV	Untermietvertrag Top 18	2 Seiten
Anlage./XVI	Untermietvertrag Top 19	5 Seiten
Anlage./XVII	Untermietvertrag Top 22	3 Seiten

Von Rauchfang Netz und wird Elstrand fennome  
keine Rauchfang beschwerden



Magistrat der Stadt Wien  
Stadtsbauamt, Magistratsabteilung 36  
Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei f. d. Bez. I-IX u. XX  
im selbständigen Wirkungsbereich.

M. Abt. 36 - XX., Romanogasse 11, ✓  
1758

E. Z. 4872/XX;  
Baubewilligung.

Baubeginn am 16.4.58

AM 20

B e s c h e i d

Wien, am 18. Februar 1958  
Konsensmäßig ausgeführt  
Plankammer zur Ablage in E. Z. 4872/X

Abteilungsdirektor

O. H. B. R.

9/0 du

Der Magistrat erteilt Herrn Dr. Fritz und Frau Josefine Karner, gem. § 70 der Bauordnung für Wien, LBl. für Wien Nr. 11 aus 1950, die Bewilligung auf der Liegenschaft in E. Z. 4872 des Grundbuches der Kat. Gem. Brigittenau Romanogasse 11 im XX. Bezirk, nachstehende bauliche Abänderungen vorzunehmen:

Die Abschlussdecke über dem Vordergeschoß soll gegen eine Stahlbetonfertigteildecke, außerdem in allen Geschossen Deckenteile gegen Trandecken ausgewechselt werden.

Unter einem wird die Bauführung in öffentlichrechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Bei dieser Bauführung sind die Bestimmungen der Bauordnung für Wien und die auf Grund der Bauordnung erlassenen Verordnungen und folgende Vorschriften einzuhalten:

- 1.) Der Baubeginn ist der M. Abt. 36 bekanntzugeben.
- 2.) Vor Baubeginn ist der M. Abt. 36 eine Standberechnung für die Fertigteildecke vorzulegen.
- 3.) Das aufgehende Mauerwerk ist mit den Decken zu verschließen.
- 4.) Die Beendigung der Auswechslungsarbeiten ist der M. Abt. 36 unter Anschluß eines Rauchfangbefundes anzuzeigen.

B e g r ü n d u n g .

Die dem Bescheide zugrunde gelegten Tatsachen sind den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 18.2.1958 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in der B.O. für Wien begründet.

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

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung bei der M. Abt. 36, Wien, XVII., Kalvarienberggasse 33 schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 6.-3 Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

43/87 ✓

8  
1-2

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei  
Außenstelle f. d. 2. und 20. Bezirk  
Dresdner Straße 75  
1200 Wien

MA 37/20 - Romanogasse 11/1461/87

Wien, 4. September 1987

20. Bez., Romanogasse ONr. 11  
EZ. 4872 der Kat.-Gem. Brigittenau

Plangemäß ausgeführt  
Bedingungen erfüllt

Bauliche Änderungen

Einlegen EZ 4872 AG XX

Wien, am 1987-09-04

B e s c h e i d e

F. d. Amt-Leiter:

Gemäß § 70 und § 69 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Die Wohnungen Tür Nr. 14 und 15 werden unter Einbeziehung eines Gangteils zusammengelegt und ein Bad mit Abort eingebaut. Die beiden straßenseitigen Zimmer werden durch einen 2,5 m breiten Wänddurchbruch verbunden.

Vorgeschrieben wird:

748/87

- v. 25. 9. 87
- 1.) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
  - 2.) Auf die Vorlage der gem. § 127 Abs. 1 vorgesehenen Unterlagen (statische Berechnung usw.) wird gem. § 127 Abs. 2 BO verzichtet.
  - 3.) Auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 5 BO verzichtet.
  - 4.) Der Fußboden in Naßräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen. Bei Vorliegen von Holzdecken ist eine den Bestimmungen der ÖNORM B 2209 entsprechende, an den Wänden mindestens 15 cm hochzuführende Feuchtigkeitsisolierung vorzusehen.
  - 5.) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gemäß § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen; es ist jedoch die Vervollendung der Bauführung unter Vorlage eines Rauchfangbefundes für den als Lüftung verwendeten Rauchfang bei der Baubehörde anzuzeigen.

64/87

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

73/88 ✓

9  
1-3

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei  
Außenstelle für den 2. und 20. Bezirk  
Dresdner Straße 75  
1200 Wien

MA 37/20 - Romanogasse 11/639/88  
20. Bez., Romanogasse ONr. 11  
EZ 4872 des Grundbuches der Kat.  
Gem. Brigittenau

Wien, 6. April 1988

Plangemäß ausgeführt  
Bedingungen erfüllt

Einlegen EZ 4872 KG XX

Bauliche Änderungen

Wien, am \_\_\_\_\_

Referent:

F. d. Abt.-Leiter:

**BESCHEID**

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

Die Wohnungen Top Nr. 9 und 10 werden zusammengelegt und mit einem Bad ausgestattet.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer hat gemäß § 124, Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der jeweiligen Außenstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11 - 1010 Wien) anzuzeigen.
- 2) Auf die Vorlage der gemäß § 127 Abs. 1 vorgesehenen Unterlagen (statische Berechnung usw.) wird gemäß § 127 Abs. 2 BO verzichtet.
- 3) Auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO verzichtet.
- 4) Der Fußboden in Naßräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen. Bei Vorliegen von Holzdecken ist eine den Bestimmungen der ÖNORM B 2209 entsprechende, an den Wänden mindestens 15 cm hochzuführende Feuchtigkeitsisolierung vorzusehen.
- 5) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gemäß § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen; es ist jedoch die Vollendung der Bauführung unter Vorlage eines Rauchfangbefundes bei der Baubehörde anzuzeigen.

245/90

1247/80

**Begründung**

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

# MAGISTRAT DER STADT WIEN

## Magistratsabteilung 37

### Baupolizei

#### Bezirksstelle für den 2. und 20. Bezirk

Dresdner Straße 82, 1. Stock

A - 1200 Wien

DVR:0000191

UID: ATU36801500

Fax: 4000 99 20500

Tel.: 4000 20500

e-mail: 2.20@m37.magwien.gv.at

10  
2

MA 37/20 – Romanogasse 11/03169-1/2006

Wien, 18. Juli 2006

20. Bezirk, Romanogasse ONr. 11  
Gst.Nr. 3631/22 in  
EZ 4872 der Kat. Gem. Brigittenau

#### Errichtung eines Flugdaches

#### Baubewilligung – nachträglich

### B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) und unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 27. Jänner 2006, Zl.: MA 37/V – 4745/2006 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen, die nachträgliche Bewilligung für die nachstehend beschriebene Bauführung auf der im Betreff genannten Liegenschaft erteilt:

Es wurde ein Flugdach an der hofseitigen Gebäudefront angebaut.

#### Vorgeschrieben wird:

- 1.) Es ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmitemeigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:

- eine Erklärung der/des Bauführerin/s über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung;

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

### B e g r ü n d u n g

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

10  
7-4

Einlegen

EZ 4872

KG Brigitt Homan

BEARBEITUNGSBOGEN

# FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

MA 371 20.: Romanogasse 11/03169-2/06

Fertigstellungsanzeige MA 371 20.: Romanogasse 11/03169-1/06

## Belege :

	vorgelegt	nachgereicht am:
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Erklärung des/r Bauführers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Ausführungsplan/pläne <input type="checkbox"/> grau <input type="checkbox"/> mit Änderungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Überprüfungsberichte des/der Prüfungingenieurs/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungs-berechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Gesetzliche Erfordernisse:

	nicht erford.	erforderlich
- grundbücherliche Durchführung der Abteilung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/> Mitt. an MA 64
- Gehsteigerstellung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigref.
- Garagenöffnungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

## Fertigstellungsanzeige

Unvollständig belegt - Mitteilung  
erfolgt am: .....

## Nachreichung

erfolgte am: .....

Vollständig belegt am 24. 3. 11 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

- Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen
- GWR - Meldung erfolgt  JA  NICHT ERFORDERLICH
  - Kanalplan an MA 14-GDV und Wien Kanal  JA  NICHT ERFORDERLICH
  - Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben  NEIN  JA → Ä.A.
  - Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes  NEIN  JA → protokollieren u. Kopie einlegen

22,00 / 50,00 VA bereits entrichtet

22,00 / 50,00 VA mittels e-Bezahlen vorschreiben / vorgeschrieben am: .....

Der/Die Sachbearbeiter/innen:

**MOLNAR KARIN**

Datum: **11. JULI 2011**

Für den Abteilungsleiter:

**Dipl.-Ing.  
Sabine Bruckner**

# Mietzinsliste zum 01.01.2026



1200RO/M011 - YosopovD Development GmbH, Romanogasse 11, 1200 Wien

Einheit	Mieter	Vertragsdauer	Nutzfl.	Miete	pro m²	BK	NK	Netto	Steuerinfo	Brutto
0.002		01.06.2009 - unbefristet	63,00 m²	154,83 €	2,46 €	134,82 €	0,00 €	289,65 €	28,96 €	318,61 €
0.005		01.02.2025 - 29.02.2028	33,50 m²	291,94 €	8,71 €	71,69 €	0,00 €	363,63 €	36,36 €	399,99 €
0.005a		01.10.2022 - unbefristet	40,00 m²	0,00 €	0,00 €	85,60 €	0,00 €	85,60 €	0,00 €	85,60 €
0.006		01.12.2024 - 31.12.2027	43,87 m²	178,85 €	4,08 €	93,88 €	0,00 €	272,73 €	27,28 €	300,01 €
0.007		15.04.2022 - 31.01.2028	58,02 m²	540,52 €	9,32 €	124,16 €	0,00 €	664,68 €	66,47 €	731,15 €
0.009		01.08.2023 - 31.08.2026	33,50 m²	323,76 €	9,66 €	71,69 €	0,00 €	395,45 €	39,55 €	435,00 €
0.010		07.01.1988 - unbefristet	70,40 m²	156,99 €	2,23 €	150,66 €	0,00 €	307,65 €	30,77 €	338,42 €
0.012		01.12.2021 - 31.12.2027	31,40 m²	290,68 €	9,26 €	67,20 €	0,00 €	357,88 €	35,79 €	393,67 €
0.013		29(3)b) MRG	34,34 m²	76,58 €	2,23 €	73,49 €	0,00 €	150,07 €	15,01 €	165,08 €
0.014		01.03.1986 - unbefristet	74,15 m²	502,20 €	6,77 €	158,68 €	0,00 €	660,88 €	66,09 €	726,97 €
0.016		01.01.2022 - 31.01.2028	30,00 m²	294,00 €	9,80 €	64,20 €	0,00 €	358,20 €	35,82 €	394,02 €
0.017		01.12.2021 - 31.12.2027	38,00 m²	235,87 €	6,21 €	81,32 €	0,00 €	317,19 €	31,72 €	348,91 €
0.018		01.04.2024 - 28.02.2027	142,15 m²	241,26 €	1,70 €	304,20 €	0,00 €	545,46 €	54,55 €	600,01 €
		01.05.2024 - 31.05.2029	692,33 m²	3.287,48 €		1.481,59 €	0,00 €	4.769,07 €	468,37 €	5.237,44 €
<b>SUMME</b>										

Nicht relevante Einheiten (keine Verschreibungsrechnung gefunden) | 0.019 | 0.020 | 0.021

## Übersicht Besteuerung

Steuersatz	Nettosumme	Steuer
10 %	4.683,47 €	468,37 €
0 %	85,60 €	0,00 €

Anlage II

## Abrechnung Langversion: Betriebskostenabrechnung 2024

IMMO C9ACH



Zeitraum: 01.2024 bis 12.2024 | Abschlussdatum: 30.06.2025

1200ROM011 - YosopovD Development GmbH, Romanogasse 11, 1200 Wien

## Konto Betriebskosten

## Kontoblatt: 7201 - Gebäudeversicherung

Beleg-Dat	Beleg-Nr	Buchungstext	StSatz	Soll	Haben	Saldo
14.08.2024	8	Prämie	0%	€ 1.371,10		€ 1.371,10
12.09.2024	9	Prämie	0%	€ 1.381,10		€ 2.752,20
				<b>€ 2.752,20</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 2.752,20</b>

## Kontoblatt: 7203 - Wasser

Beleg-Dat	Beleg-Nr	Buchungstext	StSatz	Soll	Haben	Saldo
19.03.2024	3	TB	10%	€ 1.202,13		€ 1.202,13
25.07.2024	7	TB	10%	€ 1.585,20		€ 2.787,33
				<b>€ 2.787,33</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 2.787,33</b>

## Kontoblatt: 7206 - Rauchfangkehrer (RFK)

Beleg-Dat	Beleg-Nr	Buchungstext	StSatz	Soll	Haben	Saldo
30.09.2024	9	Kehr- Überprüfungsgebühr	20%	€ 231,20		€ 231,20
				<b>€ 231,20</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 231,20</b>

## Kontoblatt: 7208 - Energie

Beleg-Dat	Beleg-Nr	Buchungstext	StSatz	Soll	Haben	Saldo
01.10.2024	10	TB	20%	€ 29,00		€ 29,00
01.10.2024	10	TB	20%	€ 51,00		€ 80,00
				<b>€ 80,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 80,00</b>

## Kontoblatt: 7210 - Verwalterhonorar

Beleg-Dat	Beleg-Nr	Buchungstext	StSatz	Soll	Haben	Saldo
22.02.2024	2	Verwaltungshonorar monatlich	20%	€ 257,89		€ 257,89
10.03.2024	3	Verwaltungshonorar monatlich	20%	€ 257,89		€ 515,78
10.04.2024	4	Verwaltungshonorar monatlich	20%	€ 257,89		€ 773,67
21.05.2024	5	Verwaltungshonorar monatlich	20%	€ 257,89		€ 1.031,56
07.06.2024	6	Verwaltungshonorar monatlich	20%	€ 257,89		€ 1.289,45
10.07.2024	7	Verwaltungshonorar monatlich	20%	€ 257,89		€ 1.547,34
09.08.2024	8	Verwaltungshonorar monatlich	20%	€ 257,89		€ 1.805,23
12.09.2024	9	Verwaltungshonorar monatlich	20%	€ 257,89		€ 2.063,12
01.10.2024	10	Verwaltungshonorar monatlich	20%	€ 257,89		€ 2.321,01
05.11.2024	11	Verwaltungshonorar monatlich	20%	€ 257,89		€ 2.578,90
04.12.2024	12	Verwaltungshonorar monatlich	20%	€ 257,89		€ 2.836,79
				<b>€ 2.836,79</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 2.836,79</b>

## Kontoblatt: 7211 - Reinigung

Beleg-Dat	Beleg-Nr	Buchungstext	StSatz	Soll	Haben	Saldo
10.03.2024	3	Periode	20%	€ 600,00		€ 600,00
10.04.2024	4	Periode	20%	€ 600,00		€ 1.200,00
13.05.2024	5	Periode	20%	€ 600,00		€ 1.800,00
07.06.2024	6	Periode	20%	€ 600,00		€ 2.400,00
10.07.2024	7	Sonderreinigung	20%	€ 300,00		€ 2.700,00
10.07.2024	7	Periode	20%	€ 600,00		€ 3.300,00
05.08.2024	8	Periode	20%	€ 600,00		€ 3.900,00
13.08.2024	8	Sonderreinigung	20%	€ 288,00		€ 4.188,00
12.09.2024	9	Periode	20%	€ 600,00		€ 4.788,00
07.10.2024	10	Periode	20%	€ 600,00		€ 5.388,00
07.11.2024	11	Periode	20%	€ 600,00		€ 5.988,00
01.12.2024	12	Periode	20%	€ 600,00		€ 6.588,00
				<b>€ 6.588,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 6.588,00</b>

## Kontoblatt: 7221 - Winterdienst

Beleg-Dat	Beleg-Nr	Buchungstext	StSatz	Soll	Haben	Saldo
19.11.2024	11	Winterdienst	20%	€ 540,00		€ 540,00
				<b>€ 540,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 540,00</b>

## Kontoblatt: 7238 - Entrümpelung

Beleg-Dat	Beleg-Nr	Buchungstext	StSatz	Soll	Haben	Saldo
14.08.2024	8	Entrümpelung Gehsteig	20%	€ 250,00		€ 250,00
14.08.2024	8	Keller	20%	€ 450,00		€ 700,00
				<b>€ 700,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 700,00</b>

Nettoaufwendungen

Vorschreibungen

€ 16.515,52

€ -2.963,18

**Akonto Betriebskosten netto Rückstand****€ 13.552,34****Akonto Betriebskosten 10%**

Nettoaufwendungen

Vorschreibungen

€ 0,00

€ -13.240,43



**Akonto Betriebskosten 10% netto Guthaben****€ -13.240,43****Gesamtergebnis (netto)****Gesamtrückstand****€ 311,91****Rundungsdifferenzen****€ 0,01****Gesamtergebnis nach Verteilung****€ 311,92**

Selbstberechnung der Vergebühung des

Bestandvertrages (Wohnung):

Bemessungsgrundlage: Wohnung € 11.527,56

daher Vergebühung : Wohnung € 115,28

  
 Betrag erhalten  30.05.09

Wien am, 30.05.2009

## MIETVERTRAG

(den Bestimmungen über den Richtwert unterliegende Wohnung)

zwischen der Hausinhabung des Hauses 1200 Wien, Romanogasse 11/12 bis 4 als Vermieter

vertreten durch Gebäudeverw. Berndt KARNER

und Herr  in Wien Staatsbürgerschaft; Österreich als Mieter.

### 1. Mietgegenstand

Der Mietgegenstand ist die Wohnung Nr. 2 bis 4 im Hause 1200 Wien, Romanogasse 11, bestehend aus:

2 Zimmer, Küche und Duschgelegenheit mit Gang WC, Kabinett u. Abstellraum. Die Wohnung befindet sich in gutem Zustand, Küche ist vorhanden, entspricht der Kategorie C und hat eine Nutzfläche von ca. 63 m<sup>2</sup>.

Sämtliche Zu- und Ableitungen, insbesondere die Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen befinden sich in funktionstüchtigem Zustand. Etwaige nach Übergabe des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die dessen Brauchbarkeit oder ein Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter bzw. dessen Vertreter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Behebt der Vermieter diese Mängel binnen angemessener Frist, ist der Mieter nicht berechtigt, weitere Ansprüche zu stellen oder daraus Rechtsfolgen abzuleiten.

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses, Dachbodens, Kellers, Hofes oder der Einfahrt.

### 2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.06.2009 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es wird eine Kündigungsfrist von 3 Monaten (Termin Monatsende) vereinbart. Weiters ist der Vermieter berechtigt, die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB zu erklären.

### 3. Gebrauchsrecht des Mieters

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken (überwiegend Wohnzweck) verwendet werden.

### 4. Mietzins

Der Mietzins besteht aus

- dem vereinbarten unter Zugrundelegung des Richtwertes angemessenen Hauptmietzinses von Euro 124,00 (Einhundertvierundzwanzig) monatlich und einem Inkassozuschlag von Euro 1,80 monatlich
- dem auf das Bestandsobjekt entfallenden Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, einschließlich der Kosten einer angemessenen Versicherung des Hauses gegen Sturmschäden, erweiterte Leitungswasserschadenversicherung, eventuell Glasversicherung etc., welcher derzeit 11,4 % beträgt
- dem auf das Bestandsobjekt entfallenden Anteil an der Erhaltung und dem Betrieb der folgenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen des Hauses: Sprechanlage
- der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe

Der Hauptmietzins ergibt sich aufgrund des Richtwertes und der Berücksichtigung folgender Kriterien:

- Zweckbestimmung des Mietgegenstandes: regelmäßige Benützung als Wohnung durch den Mieter
- Stöckwerkslage und Lage innerhalb eines Stockwerkes: EG
- Sicherheitseinrichtungen: Sprechanlage
- Sonstiges: ruhige Wohngegend, zentrale Lage, U-Bahnanschluß (U6+U4) und Innenstadtnähe
- Ausstattung und Grundrißgestaltung: gute Anordnung der Räume
- Erhaltungszustand des Hauses: sehr guter Zustand
- Lage (Wohnumgebung) des Hauses: ruhige Wohngegend mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Kategorie: C

Die Berechnung des Richtwertmietzinses, insbesondere eines Lagezuschlages, wurde dem Mieter vor Abschluß des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben und von diesem zur Kenntnis genommen,

### Zustand der Wohnung:

Lichtinstallation: ordnungsgemäßer Zustand

Wasserinstallation, ordnungsgemäßer Zustand

Küche (Warmwasser, Kochgelegenheit, Warmwasserdurchlauferhitzer): ordnungsgemäßer Zustand

Badegelegenheit (Dusche in der Küche); Gang WC; ordnungsgemäßer Zustand

Der Mieter wurde davon informiert, dass Feuchtigkeit in den Wänden auftreten kann, auf eine Mietzinsminderung aus diesem Grund wird ausdrücklich verzichtet.

### Fälligkeit des Mietzinses:

Der Mietzins zuzüglich Umsatzsteuer ist monatlich im vorhinein jeweils am Ersten eines jeden Monats in der vom Vermieter bekanntgegebenen Art (Einziehungsauftrag) in einem Betrag zu bezahlen. Im Verzugsfalle ist der Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von € 6.- je Mahnung sowie Zinsen in der Höhe von 4 % p. a. zu berechnen. Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand.

### 5. Wertsicherung

Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlaubliche Verbraucherpreisindex 2005 oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlaubliche Indexzahl. Änderungen dieser Indexzahl bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet wenn die Mitteilung des Vermieters spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist. Die neue Indexzahl bildet jeweils den Ausgangspunkt für die Berechnung der weiteren Überschreitung

### 6. Betriebskostenpauschale

Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass zur Deckung der Betriebskosten, laufenden öffentlichen Abgaben und sonstigen Aufwendungen, die im Laufe eines Kalenderjahres anfallen, zu jedem Monatsersten ein gleichbleibender Teilbetrag vorgeschrieben wird (Jahrespauschalverrechnung). Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskostenpauschale jederzeit bei Bedarf entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen.

### 7. Benützungsverzicht, Störung in der Benutzung

Der Mieter erklärt, aus den zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrungen des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten. Bei zeitlich begrenzter Unbenützbarkeit des Bestandgegenstandes (z.B. wegen notwendiger Reparaturen) verpflichtet sich der Mieter zur Räumung und verzichtet auf einen Ersatz der Kosten des Ersatzquartieres.

### 8. Erhaltungspflicht des Mieters

Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen.

Der Mieter verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietgegenstandes in gleich gutem Zustand, ansonsten unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückzustellen. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die (für diesen bestimmten Zu- und Ableitungen, Einrichtungen und Geräte, insbesondere die Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Gasleitungen, die Heizungs- und sanitären Anlagen sowie die Antennenanlage zu warten, instandzuhalten und zu erneuern, sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt.

Den Mieter trifft die Instandhaltungspflicht gem § 1096 ABGB. Der Mieter erklärt, den Vermieter aus einer Verletzung dieser Instandhaltungspflicht schad- und klaglos zu halten.

Ist die Behebung von ernsten Schäden des Hauses erforderlich, so ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter verpflichtet sich diese Schäden so rasch wie möglich zu beheben. Der Mieter verpflichtet sich Gas und Elektrogeräte jährlich überprüfen zu lassen und die eventuellen Kosten der Neuanschaffung und der Reparatur von Geräten zu tragen.

### 9. Änderungen im Mietgegenstand

Veränderungen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Die Arbeiten dürfen nur von behördlich befugten Gewerbsleuten geplant und durchgeführt werden. Der Mieter haftet dem Vermieter unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen und verpflichtet sich, den Vermieter für Schäden, die anderen Mietern im Haus oder

Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos zu halten. Bei Beendigung des Bestandverhältnisses kann der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Tut er dies nicht, gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Ansprüche des Mieters nach § 10 MRG bleiben davon unberührt. Die im Mietvertrag festgelegte Nutzfläche bleibt auch dann für alle Berechnungen maßgebend, wenn der Mieter eine Verminderung derselben herbeiführt. Im Falle einer Vergrößerung der Nutzfläche ist der Vermieter berechtigt, die sich sodann ergebende größere Nutzfläche allen nach diesem Vertrag zu folgenden Berechnungen zu Grunde zu legen.

#### **10. Untervermietung, Weitergabe**

Der Mieter verpflichtet sich den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke regelmäßig zu benützen. Die Untervermietung oder sonstige Weitergabe des Mietgegenstandes an natürliche oder juristische Personen in welcher Form immer ist dem Mieter ausdrücklich untersagt und wird als Kündigungsgrund vereinbart.

#### **11. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter**

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung (beginnend 3 Wochen vor Vertragsbeendigung) mit Mietinteressenten zu besichtigen. Auch sonst ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters betreten.

#### **12. Aufrechnungsverbot**

Der Mieter ist nicht berechtigt, allfallige Gegenforderungen aus welchem Titel immer, mit dem Mietentgelt zu kompensieren und aus diesem Grund den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten.

#### **13. Hausordnung, Tierhaltung**

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. Die Tierhaltung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Hausinhabung erlaubt.

#### **14. Sonstige Vereinbarungen**

Bei Umbauarbeiten sind Bauleistungen ausschließlich mit konzessionierten Firmen inkl. aller notwendigen Baubehördlichen Einreichungen erforderlich.

#### **15. Kosten und Gebühren**

Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages trägt der Mieter. Die Kosten der Vergebührung dieses Vertrages (einschließlich Bogengebühr) trägt ebenfalls der Mieter. Dieser verpflichtet sich auch, den Vermieter hinsichtlich einer Gebührenmithaftung völlig schad- und klaglos zu halten.

Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Bruttomietzins (Hauptmietzins zuzüglich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben., Umsatzsteuer etc.) für 3 Jahre € 11527,56 € beträgt. Die Mietvertragsgebühr beträgt daher € 115,28.

#### **16. Sonstige Bestimmungen**

Die Vertragsteile verzichten auf die Irrtumsanfechtung.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt (bzw. verstoßen), so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, daß mündliche Nebenabreden nicht bestehen.

Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen zu unterfertigen ist.

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

Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung des Vertrages die Richtigkeit der Beschreibung, der Größe und des Zustandes des Mietgegenstandes sowie sämtliche Vertragsbedingungen zu kennen und damit einverstanden zu sein.

Wien am: 30.05.2009

**Berndt Kärner**  
Immobilienverwaltung  
1220 Wien, Eliseb. 13

Der Vermieter: ..... 0222 1209 39 07

Der Mieter: 

## VEREINBARUNG

zwischen der Gebäudeverwaltung Berndt KARNER als Vertreter des Vermieters und Herr [REDACTED] als Mieter des Mietobjektes top.

Nr.2 bis 4 im Hause 1200 Wien, Romanogasse 11

Im beiderseitigem Einverständnis hinterlegt der Mieter eine Kautio n im Betrage von Euro 960,63 ( Neunhundertundsechzig) zur Sicherstellung für den Mietzins und die Einrichtungsgegenstände (siehe Inventarliste oder Fotos).

Eine Verzinsung des Betrages erfolgt nicht (gegebenenfalls nur, soweit von der Bank für täglich fällig Einlagen Zinsen bezahlt werden). Die Kautio n ist erst verrechenbar und zurückzustellen nach Beendigung des Mierverhältnisses und wenn feststeht dass aus dem Mietverhältnis dem Vermieter weder an aushaftenden Mietzinsen, Kosten, Schäden u. a. eine Forderung zusteht.

Darüber hinaus wird eine Konventionalstrafe in der Höhe von zwei monatlichen Bruttomietzinsen vereinbart, im Falle der Mietgegenstand nicht zu dem vertraglich oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin ohne Räumungsexekution übergeben wird.

Der Vermieter ist berechtigt, eine solche Konventionalstrafe mit einer allenfalls bei ihm erliegenden Kautio n zu verrechnen.

Weiters wird ausdrücklich festgehalten, dass für das Mietobjekt weder eine Hauptmietzinsvorauszahlung noch eine Investitionsablöse etc. an die Hausinhabung bzw. an die Hausverwaltung bezahlt wurde.

Wien, am; 30.05.2009

**WOHNUNGSMIETVERTRAG**

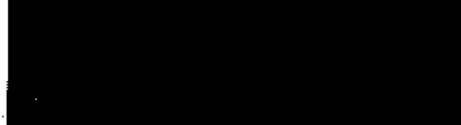
unter Berücksichtigung des Konsumentenschutzgesetzes 1  
für Objekte im Vollarwendungsbereich des MRG

**I. Anwendungsbereich**

Das Mietobjekt unterliegt dem Vollarwendungsbereich des MRG

**II. Mietvertragsparteien**

**Vermieter:** YosopovD Development GmbH  
Singerstraße 6/5  
1010 Wien

**Mieter:** 

**III. Mietgegenstand**

Der Vermieter vermietet dem Mieter den in seinem Eigentum befindlichen im Hause 1200 Wien,  
Romanogasse 11  
Wohnung Top 5  
Nutzfläche ca. 50 m²

**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 irgendetwelche 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 Überstände 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 **01.02.2025** und endet am **28.02.2028** 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 bedingenen 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 (gem. § 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	€ ...	71,69
- 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 € 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: AT49 2011 1296 4590 9171

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. Der Mieter trägt die jährlichen Wartungskosten der Heizungsanlage und Warmwasserversorgung.

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 Thermerherstellers- 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) Wertberichtigung

Der vereinbarte Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria (Österr. Statistisches Zentralamt) veröffentlichten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2015=100 wertbezogen. Ausgangsbasis für die Wertberichtigung 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 Zinsternin fällig, ebenso allfällige Gutschriften.

#### c) Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Verkaufs bzw. Neuvermietung des Mietgegenstandes mit Miet- und Kaufkustigen zu besichtigen. Es wird eine Anmeldefrist von max. 14 Tagen vereinbart.

Auch sonst ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten. Bei Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

#### VII. Kautlon

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautlon 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 Kautlon abzudecken.

In diesem Fall verpflichtet sich der Mieter binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung den vollen Kautionsbetrag wieder aufzufüllen. Die Kautlon 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 Kautlon 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 Werbezwecken, 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.  
Der Mieter ist mit seiner Unterschrift einverstanden, dass der Vermieter den Mietvertrag jederzeit unter Einhaltung 3-monatigen Kündigungsfrist auflösen kann.

Vermieter:

Mieter:

~~WOOD Development GmbH  
L. Gasse 1/5, A-1030 Wien  
FN 644282 a~~

Ort: Wien

Datum: 30.01.2025



**WOHNUNGSMIETVERTRAG**  
unter Berücksichtigung des Konsumentenschutzgesetzes 1  
für Objekte im Vollenwendungsbereich des MRG

**I. Anwendungsbereich**

Das Mietobjekt unterliegt dem Vollenwendungsbereich des MRG

**II. Mietvertragsparteien**

**Vermieter:** YosopovD Development GmbH  
Singerstraße 6/5  
1010 Wien

**Mieter:**



**III. Mietgegenstand**

Der Vermieter vermietet dem Mieter den in seinem Eigentum befindlichen im Hause 1200 Wien,  
Romanogasse 11  
Wohnung Top 6  
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 01.12.2024 und endet am 31.12.2027 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. Wenn die Mieten immer bezahlt werden und es keine Beanstandungen gibt, wird der Mietvertrag um weitere 3 Jahre verlängert.

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 (gem. § 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	€ ...	71,20
- Umsatzsteuer (10%)	€ ...	27,27
<b>Hauptmietzins Gesamt brutto</b>	<b>€</b>	<b>300,00</b>

*[Handwritten signature]*



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. 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.

IBAN: AT49 2011 1296 4590 9171

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. Der Mieter trägt die jährlichen Wartungskosten der Heizungsanlage und Warmwasserversorgung.

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 Luftverbund- 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 beigestellten 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.

#### **c) Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter**

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Verkaufs bzw. Neuvermietung des Mietgegenstandes mit Miet- und Kauflustigen zu besichtigen. Es wird eine Anmeldefrist von max. 14 Tagen vereinbart.

Auch sonst ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten. Bei Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

#### **VII. Kautio**

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautio im Betrag von € 900,- 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.

*[Handwritten signature]*



### 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.

Der Mieter ist mit seiner Unterschrift einverstanden, dass der Vermieter den Mietvertrag jederzeit unter Einhaltung 3-monatigen Kündigungsfrist auflösen kann.

Vermieter:

Mieter:

Geopov Development GmbH

Lehrergasse 1/5, A-1030 Wien

U. I. M. FN 544282 a

Ort: Wien

Datum: 22.11.2024

**WOHNUNGSMIETVERTRAG**  
unter Berücksichtigung des Konsumentenschutzgesetzes 1  
für Objekte im Vollanwendungsbereich des MRG

**I. Anwendungsbereich**

Das Mietobjekt unterliegt dem Vollanwendungsbereich des MRG

**II. Mietvertragsparteien**

Vermieter:

YosopovD Development GmbH  
Singerstraße 6/5  
1010 Wien  
FN 544282s

*Handwritten note: Auftr. & 2. MV ab 15.04.2021*

Mieter:



**III. Mietgegenstand**

Der Vermieter vermietet dem Mieter den in seinem Eigentum befindlichen im Hause 1200 Wien,  
**Romanogasse 11**  
**Wohnung Top 7**  
Nutzfläche ca. 58,92m<sup>2</sup>

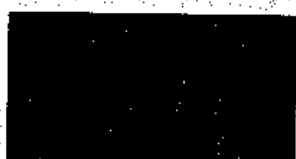
**IV. Verwendungszweck**

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 übergeben 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 Tagestellen 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 01.01.2022 und endet am 31.01.2025 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 bedingenen 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 (gem. § 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	€ ...	113,14
- Umsatzsteuer (10%)	€ ....	59,09
<b>Hauptmietzins Gesamt brutto</b>	<b>€</b>	<b>650,00</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: AT49 1400 0051 1087 4768

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 möglichster 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

Geschädigung 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.

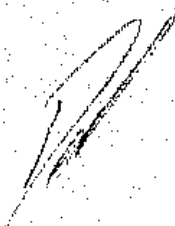
#### d) Wertsicherung

Der vereinbarte Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria (Österr. Statistisches Zentralamt) verlaufenden monatlichen Index der Verbraucherpreise 2015=100 wertbezogen. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die 10: 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 Zinsternin fällig, ebenso allfällige Gutschriften.

#### VII. Kautio

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautio im Betrag von € 1.950,- 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 ausstehenden 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.

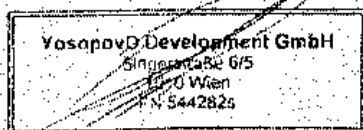
Der Mieter willigt ein, dass seine Kontaktdaten an berechtigte Dritte (beispielsweise Vermieter, Nachverwaltung, neuer Eigentümer) weitergegeben werden dürfen. Diese Weitergabe kann beispielsweise nach eingehender Aufforderung an eine öffentliche Behörde oder an Professionisten im Zuge von Reparaturarbeiten erfolgen. Eine automatische Weitergabe an nichtberechtigte Personen, insbesondere zu Werbezwecken, 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:



Ort: Wien

Datum: 06.12.2021

# WOHNUNGSMIETVERTRAG

unter Berücksichtigung des Konsumentenschutzgesetzes 1  
für Objekte im Vollanwendungsbereich des MRG

## I. Anwendungsbereich

Das Mietobjekt unterliegt dem Vollanwendungsbereich des MRG

## II. Mietvertragsparteien

**Vermieter:** YosopovD Development GmbH (544282s)  
1030 Wien, Lagergasse 1/5

**Mieter:** 

## III. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter den in seinem Eigentum befindlichen im Hause 1200 Wien,  
**Romanogasse 11**  
**Wohnung Top 9**  
**Nutzfläche ca. 33,50 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 **01.08.2023** und endet am **31.08.2026** 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 welchem 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 (gem. § 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	€ ...	73,86
- Umsatzsteuer (10%)	€ .....	39,55
<b>Hauptmietzins Gesamt brutto</b>	<b>€</b>	<b>435,00</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. 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.

**IBAN: AT49 1400 0051 1087 4768**

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. Kaution

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kaution im Betrag von € 1.305,- 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 Kaution abzudecken.

In diesem Fall verpflichtet sich der Mieter binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung den vollen Kautionsbetrag wieder aufzufüllen. Die Kaution 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 Kaution 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 Fahrrissen 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:

YosopovD Development GmbH  
Lagergasse 1/5, A-1030 Wien

FN 344282g

Ort: Wien

Mieter:

Datum: 05.07.2023

Neuvermietung von Mietgegenständen, auf die das Mietrechtsgesetz Anwendung findet

Bei Verträgen auf unbestimmte Zeit ist der dreifache Jahresmietzins, bei Verträgen auf bestimmte Zeit der der Dauer entsprechende Gesamtmietzins einschließlich Umsatzsteuer die Bemessungsgrundlage für die Vergütung. Die Gebühr beträgt ein Prozent hiervon. Die Vergütung hat beim zuständigen Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern (Wien & Vorarlberg Zofenstadt & an erliegen. Beträgt die Gebühr nicht mehr als 2 000,- sind die entsprechenden Bundessteuern auf dem Vertrag anzubringen. Vergütung binnen 1 Monat ab Abschluss.

MIETVERTRAG

zwischen der Hausinhabung des Hauses Wien 20, Romanofg. 11 als Vermieter

vertreten durch: Gebäudew. Benoit KARNER

und [Redacted] als Mieter.

I. Der Vermieter vermietet dem Mieter den im Hause Wien 20, Romanofgasse 11/11 gelegenen Mietgegenstand:

Wohnung Top Nr. 10+11, Geschäftsräum Top Nr. [Redacted] Nutzfläche derzeit 70,4 m² zuzurechnenden Falls inkl. Gang-WC-Anteil\*. Die Wohnung hat die Kategorie A-B-C-B\*

1. Die Wohnung\* besteht aus 2 Zimmern, 1 Kabinett, Küche (Bodentisch), Badraum (Badeseele), Vorräum, WC/Gang-WC nur Alleinbenützung/Außenbenützung\*

\* Die Geschäftsräumlichkeit\* besteht aus

Mitvermietet: Kellerabteil, Bodenabteil\*

\* Deckfläche/Fassadenfläche\* für Werberwerke

Vermieter und Mieter stellen den tatsächlichen Zustand des Mietgegenstandes nach Begleichung hinsichtlich der für die Kategorie der Wohnung bzw. Angemessenheit des Mietzins maßgebenden Ausstattung wie folgt fest:

Lichtinstallationen (einschließlich Zähler) [Redacted]

Gasinstallationen (einschließlich Zähler) [Redacted]

Wasserinstallation [Redacted]

WC [Redacted]

Bündergehende (einschließlich Warmwasserbereitung) [Redacted]

Zentral- (Stagen-) Heizung [Redacted]

Küche oder Bodentische (mit/ohne Warmwasserbereitung) [Redacted]

(Zu vermerken ist die Brauchbarkeit oder ordnungsgemäßer Zustand oder sonstiger Zustand.)

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand auf eigene Kosten zu erhalten und in demselben Zustand zurückzustellen, sowie allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Er verzichtet auf das Recht, nach § 1099 ABGB die Instandhaltung im Inneren des Mietgegenstandes vom Vermieter zu fordern. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unachtsamen und sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter und seiner zusammenwohnenden Mitbewohner entstehen. Der Mieter verpflichtet sich insbesondere, die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich zentraler Warmwasserbereitungen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instand zu halten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Der Mieter verpflichtet sich, bei erforderlichen Arbeiten auf eigene Kosten die Absperrung und spätere Wiedermontierung der Reklametafel vorzunehmen.

Der Vermieter ist berechtigt, in angemessenen Zeitabständen nach vorheriger Ankündigung den Mietgegenstand zu besichtigen.

II. Das Mietverhältnis beginnt am 7. Jänner 1988 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

a) Die Kündigungsfrist beträgt [Redacted] Kündigungsfrist:

b) Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termini.

III. Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von [Redacted] an

\* Nichtzutreffendes streichen.

Vereinbarung vom 4. April 1989: Auf Wunsch der Hauptmieterin wird im Hinblick auf den Einzugnahme per 1. April 1989 die Kategorie für diese Wohnung mit D festgelegt und der Hauptmietzins für diese Wohnung ab 1. April 1989 auf S 684,- (entspricht: S 1023 VPI 76) gemäß § 16 Abs 1 Z 7 MRG vereinbart.

IV. Der Mietzins ist am Ersten eines jeden Kalendermonats im vorhinein zu bezahlen.

Berechnungsgrundlage für den Hauptmietzins:

Basiz VPI 76 Febr 1984: 146,8

- 1. für Wohnungen:
  - a) Der Kategoriemietzins A—B—C—D\* gemäß § 16 Abs 2—4 MRG\*
  - b) Der vereinbarte beiderseits als angemessen bezeichnete Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 1 Z 7 MRG\*
  - c) Der frei vereinbarte Hauptmietzins gemäß § 53 MRG (unserseitig begünstigte Rückzahlung öffentlicher Darlehen)\*.
- 2. für Geschäftsräume/Objekten der vereinbarte beiderseits als angemessen bezeichnete Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 1 Z 1 bis 3 MRG/der frei vereinbarte Hauptmietzins gemäß § 53 MRG\*

V. Der Mietzins setzt sich daher zusammen aus:

- 1. a) dem gesetzlich zulässigen Hauptmietzins von derzeit S 810,- monatlich\*, oder:
- b) dem erhöhten Hauptmietzins (§ 16 Abs 2—4 MRG) von derzeit S \_\_\_\_\_ monatlich. Nach Ablauf der Erhöhung gilt der in diesem Zeitpunkt gesetzlich zulässige Hauptmietzins einschließlich Wertminderung als vereinbart, oder:
- c) dem mit S \_\_\_\_\_ monatlich vereinbarten angemessenen Hauptmietzins\*, oder:
- d) dem mit S \_\_\_\_\_ monatlich frei vereinbarten Hauptmietzins gemäß § 53 MRG\*.
- 2. dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten und Öffentlichen Abgaben, einschließlich der Kosten einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses, sowie gegen Sturmchäden, Hagelchäden und Erweiterung des Versicherungsschutzes bei der Leitungswasserschadenversicherung, welcher derzeit 11,7% beträgt.
- 3. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für besondere Aufwendungen (Ausstattung, Einweihung und dgl), welcher derzeit 11,1% beträgt.
- 4. dem Entgelt im Betrage von S \_\_\_\_\_ monatlich für mitvermietete Einrichtungsgegenstände laut zu verfassender Inventarliste gemäß § 25 MRG\*.
- 5. dem Entgelt im Betrage von S \_\_\_\_\_ monatlich für sonstige Leistungen (siehe besondere Vereinbarungen)\*.
- 6. dem Entgelt im Betrage von S \_\_\_\_\_ monatlich für die Vermietung einer Dachfläche\*, Pavodachfläche\*, im Ausmaß von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> für Werbezwecke\*.
- 7. Der Mieter erlegt eine Kaution im Betrage von S \_\_\_\_\_ zur Sicherstellung für den Mietzins/mitvermietete Einrichtungsgegenstände. Eine Verzinsung des Betrages erfolgt nicht. Die Kaution ist erst verrechenbar und zurückzugeben nach Beendigung des Mietverhältnisses und wenn feststeht, daß aus dem Mietverhältnis dem Vermieter weder an ausstehenden Mietzinsen, Kosten, Schäden u. a. eine Forderung resultiert. Darüber hinaus wird eine Konventionalstrafe in der Höhe von sechs monatlichen Bruttomietzinsen vereinbart im Falle der Mietgegenstand nicht zu dem vertraglich oder gerichtlich festgestellten Rücknahmetermin ohne Räumungsexekution übergeben wird. Der Vermieter ist berechtigt, eine solche Konventionalstrafe mit einer allenfalls bei ihm erliegenden Kaution zu verrechnen.
- 8. Der Umsatzsteuer vom Bruttomietzins.

VI. Die im Mietvertrag festgelegte Nutzfläche bleibt auch dann für alle Berechnungen maßgebend, wenn der Mieter ohne schriftliche Bewilligung des Vermieters eine Verminderung derselben herbeiführt. Im Falle einer Vergrößerung der Nutzfläche (z. B. Balkonverglasung u. a.) ist der Vermieter berechtigt, die sich sodann ergebende größere Nutzfläche allen nach diesem Vertrag zu erfolgenden Berechnungen zugrunde zu legen.

a) Zur Wertminderung des unter Punkt V. 1. a) und b) vereinbarten Hauptmietzinses von S 810,- monatlich, und der Entgelte gem. Punkt V. 4. 1. bis 6. von S \_\_\_\_\_ monatlich wird folgendes vereinbart:

Zur Berechnung der Wertbeständigkeit gemäß § 16 Abs 4 MRG dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaufende Verbraucherpreisindex 1976 oder ein an seine Stelle tretender Index. Auszugehen ist dabei von jenem Indexstand, der dem Kategoriemietzins entspricht, der in diesem Vertrag als Hauptmietzins vereinbart wurde. Änderungen dieser Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 10 % bleiben unberücksichtigt. Wird die 10-%-Grenze jeweils überschritten, so ist der Vermieter berechtigt, den Hauptmietzins entsprechend der Indexänderung zu erhöhen (wobei bei einer solchen Überschreitung die gesamte Veränderung voll zu berücksichtigen ist) und dem Mieter zur Zahlung vorzuschreiben. Die Wirksamkeit der Vorschrift richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 4 und 6 MRG). Die neue Indexzahl bildet jeweils den Ausgangspunkt für die Berechnung der weiteren Überschreitung\*.

oder:

b) Zur Wertminderung des unter Punkt V. 1. a) vereinbarten angemessenen Hauptmietzinses von S \_\_\_\_\_ monatlich und der Entgelte gem. Punkt V. 4. 1. bis 6. von S \_\_\_\_\_ monatlich wird folgendes vereinbart:

Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaufende Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat \_\_\_\_\_ errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich \_\_\_\_\_ % bleiben unberücksichtigt. Ist die vereinbarte \_\_\_\_\_ %-Grenze überschritten, hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zugrunde zu legen ist. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Wirksamkeit der Vorschrift richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 4 und 6 MRG)\*.

\* Nichtzutreffendes streichen.

a) Zur Wertberichtigung des unter Punkt V. 1. d) gemäß § 11 MRG festgesetzten Hauptmietzins von S \_\_\_\_\_ monatlich und der Entgelte gem. Punkt V. 4-8\* von S \_\_\_\_\_ monatlich wird folgendes vereinbart:

Zur Berechnung der Wertberichtigung dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaufende Verbraucherpreisindex 1988 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_ erreichte Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich \_\_\_\_\_ % bleiben unberücksichtigt. Ist die vereinbarte \_\_\_\_\_ %-Grenze überschritten, hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zugrunde zu legen ist. Bei Überschneidung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Abrechnung über die Wertänderung erfolgt am \_\_\_\_\_ eines jeden Kalenderjahres. Die sich daraus ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenfalls allfällige Guthabensrückstellungen. Der Vermieter ist berechtigt, entstehende Erhöhungen rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren.

VIII. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand nur zu benützen:

- 1. für eigene Wohnzwecke\*
- 2. für eigene Geschäftszwecke zum Betrieb \_\_\_\_\_

IX. a) Beschichtigte Veränderungen (Verbesserungen) innerhalb des Mietgegenstandes verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter mit genauen Angaben schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat die Verpflichtung zur Kostentragung und Durchführung durch befugte Gewerbetreibende zu enthalten. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden. Gemäß § 8 Abs 3 MRG verpflichtet sich der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Wiederherstellung des früheren Zustandes.

b) Änderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

X. Die Untervermietung der Bestandsräume (ganz oder teilweise), die Verpachtung des darin betriebenen Unternehmens an dritte Personen ist nicht gestattet. Der Mieter verpflichtet sich, die Überlassung seiner Mietrechte, soweit dies im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen zulässig ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen und haftet für alle Folgen der Unterlassung, insbesondere für Mietzinsentgang und Prozesskosten u.dgl.

XI. Veräußerung des im Geschäftsbereich betriebenen Unternehmens: Der Mieter verpflichtet sich, die Veräußerung seines Unternehmens dem Vermieter sofort bekanntzugeben. Er haftet für eine durch Überlassung dieser Bekanntheit entgangene Mietzinnszahlung. Der Mieter ist in Kenntnis, daß der Erwerber seines Unternehmens den angemessenen Mietzins gemäß § 16 Abs 1 Z 1 MRG zu entrichten haben wird.

XII. Haustiere dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten werden. *Die Haltung eines Hundes wird für 2.4.88 erlaubt.*

XIII. Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die er an den Vermieter haben sollte, und die in keinem rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, mit dem Mietzins zu kompensieren.

XIV. Der Mieter verpflichtet sich, die Hausordnung einzuhalten.

XV. Den gekündigten Mietgegenstand hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters besichtigen zu lassen.

XVI. Bei einem Mietvertrag auf unbestimmte Zeit über Ausübungsgewalt § 12 Abs 2 MRG wird im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG folgende für den Vermieter (sowie dessen Angehörigen, sein Unternehmen) in Bezug auf die Kündigung als wichtig und bedeutsam anzusehende Tatsache als Aufhebungsgrund dieses Vertrages vereinbart:

*Herr [Name] ist bekannt, dass sich in der Wohnung Nr. 14 ein Tonstudio befindet und daher bis spätestens 22 Uhr mit lauter Musik zu rechnen ist.*

XVII. Bei Erhöhung des Mietzinses gemäß § 18 II MRG verpflichtet sich der Mieter, diesen erhöhten Mietzins zu bezahlen.

XVIII. Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten des Umbaus und der Neuschaffung von Geräten zu tragen.

XIX. Bei zeitlich begrenzter Unbenutzbarkeit des Bestandgegenstandes wegen notwendiger Reparaturen verpflichtet sich der Mieter zur Mässung und verzichtet auf einen Ersatz der Kosten des Ersatzquartiers. Insbesondere verzichtet er wegen zeitweiliger Störungen oder Absperrungen der Wassernahme, Gebrauchs- oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisationsleitungen irgendwelche Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.

XX. Der Vermieter haftet nicht dafür, daß der Bestandgegenstand für eine vom Mieter beschichtigte geschäftliche Verwendung tauglich und geeignet ist. Der Mieter ist vielmehr verpflichtet, auf seine Kosten die nötige Widmung und die behördlichen Genehmigungen zu erlangen. Der Mieter hat sich ohne Anspruch auf Rückersatz alle damit verbundenen Abgaben (z. B. Luftsteuer, Wiener Garagensteuer) zu bezahlen.

\* Nichtzutreffendes streichen.

XXI. Besondere Vereinbarungen:

1. Bei Mietverträgen auf unbestimmte Zeit gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichend von Punkt II. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende jedes Kalendermonats als vereinbart.
2. Im Falle eines Verzuges mit der Mietzinnszahlung verpflichtet sich der Mieter, Verzugszinsen in der Höhe von 2 v. H. über dem jeweils geltenden Eckzinssfuß zu bezahlen.
3. Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand.
4. Der Vermieter verzichtet auf die Kündigungsgründe des § 20 Abs 2 Z 4 (Umsatzverminderung) und Z 5 (Nichtbenützung der Wohnung) über Wunsch des Mieters, der ansonsten den gegenseitlichen Mietvertrag nicht abschließen würde. Der Mieter verpflichtet sich, hierfür einen Betrag von S \_\_\_\_\_ zurücklich Umsatzsteuer zu erlegen\*.
5. Der Mieter erklärt im Sinne des § 25 Abs 2 MRO sich in Ausbildung zu befinden (Art der Ausbildung: \_\_\_\_\_ und am \_\_\_\_\_ geboren zu sein. Es wird vereinbart, daß bei Mietverhältnis mit Beendigung oder Abbruch der Ausbildung erlischt, wovon der Mieter den Vermieter unverzüglich schriftlich zu verständigen hat. Das Mietverhältnis erlischt jedenfalls, wenn der Mieter das 27. Lebensjahr vollendet hat; hat das Mietverhältnis in diesem Zeitpunkt noch nicht 5 Jahre gedauert, so endet es mit Ablauf von 5 Jahren ab Vertragsabschluss.
6. Es wird festgestellt, daß bei der gegenständlichen Wohnung die Bestimmungen über die Anbotspflicht gemäß § 8 Abs 2 MRO erfüllt sind. Der Mieter verpflichtet sich, bei Freiwerden einer zur Anbahnung des Standards geeigneten Nachbarwohnung der Ausstattungskategorie D diese zu der gegenständlichen Wohnung der Kategorie D zuzumieten und beide Wohnungen innerhalb von \_\_\_\_\_ Monaten/Jahren\* zu einer Wohnung der Ausstattungskategorie C umzugestalten und den Mietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C (§ 10 Abs 2 Z 3 und Abs 4 MRO) dann zu entrichten (gilt nur für Wohnungen der Kategorie D). Vermieter und Mieter vereinbaren, daß die Unterlassung der Zusammenlegung innerhalb der vereinbarten Frist als Kündigungsgrund iSd § 20 Abs 2 Z 13 MRO gilt.
7. Der Vermieter nimmt die Bestimmungen des § 10 Abs 1 Z 3-4 MRO (Baubewilligung nach dem 6.3.1948, Begrenzungsbau o.a. Bau) mit nicht mehr als 4 Wohnungen, Ausattung, Wohnungsgröße, Standort \_\_\_\_\_ an. *bestehen per 1.6.88 keine Forderungen mehr an die Hauptmieter*

*Handwritten signature: Adolf Ueber*

Sonstige Vereinbarungen (allenfalls siehe auch Notlage): *Dieser Vertrag endet im beidseitigen Einverständnis mit 31. März 1988 wenn \_\_\_\_\_ nicht bis zu diesem Zeitpunkt die Wohnung Nr 18 im Hause an die Hausinhaberin zurückgegeben hat.*

- XXII. Beide Teile verzichten auf das Recht der Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes. (Diese Bestimmung gilt nur für Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches.)
- XXIII. a) Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages durch hierzu befugte Personen (Rechtsanwalt, Immobilienverwalter u.a.) direkt an diese zu entrichten.  
 b) Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Vergebüßung dieses Mietvertrages zu entrichten.  
 c) Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß die Bemessungsgrundlage einschließlich der Umsatzsteuer S \_\_\_\_\_ für \_\_\_\_\_ Jahre beträgt.
- XXIV. Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung des Vertrages die Richtigkeit der Beschreibung des Mietgegenstandes einschließlich der Größe gem. Punkt I. und des Zustandes des Mietgegenstandes gem. Punkt I. sowie sämtliche Vertragsbedingungen zu kennen und damit einverstanden zu sein.

Vermieter:  
**Bernot KÄRNER**  
 Immobilienverwaltung  
 Hossfeldg. 23  
 Tel. 23 36 07  
 Wien

Mieter: \_\_\_\_\_  
 Datum: 7. Jänner

\* Nichtzahlung des streichen.

**Berndt und Wolfgang Karner  
Immobilienverwaltung**

IMMOBILIENVERWALTUNG

An Frau

██████████  
Romanogasse 11/10-11  
1200 Wien  
Einschreiben

Wien, am 21-12-2010

Telefon: 2033607  
[kw@kw.at](mailto:kw@kw.at)

**Betreff: Eintritt in die Mietrechte gem. § 12 MRG  
1200 Wien, Romanogasse 11/10-11**

**Sehr geehrte Frau** ██████████

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 21-12-2010 und die uns übermittelten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass wir Ihren Eintritt in die Hauptmietrechte nach Ihrem Vater ██████████ gem. § 12 MRG, am gegenständlichen Mietobjekt, zur Kenntnis nehmen. Der Eintritt erfolgt per 01.4.2011.

Der Vollständigkeit halber teilen wir Ihnen mit, dass gem. § 46 Abs. 2 MRG ein angehobener Hauptmietzins in der Höhe von € 216,83 pro Monat zur Vorschreibung gelangt jeweils zuzüglich der anteiligen Betriebskosten und Umsatzsteuer. Der obgenannte Hauptmietzins ist wertgesichert entsprechend der Regelung des RichtWG.

Der Differenzbetrag zw. dem bisherigen Mietzins und dem neuen angehobenen Mietzins wird mit der Vorschreibung für 1-4-2011 zur Verrechnung gebracht.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen  
**Berndt und Wolfgang Karner  
Gebäudeverwaltung**

  
**Wolfgang Karner  
Immobilienverwalter**

# WOHNUNGSMIETVERTRAG

Unter Berücksichtigung des Konsumentenschutzgesetzes  
für Objekte im Vollarwendungsbereich des MRG

## I. Anwendungsbereich

Das Mietobjekt unterliegt dem Vollarwendungsbereich des MRG

## II. Mietvertragsparteien

Vermieter: YosopovD Development GmbH  
Singerstraße 6/5  
1010 Wien

Mieter: 

## III. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter den in seinem Eigentum befindlichen im Hause 1200 Wien,  
Romanogasse 11  
Wohnung Top 12  
Nutzfläche ca. 25m<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 Wasserversorgung, Gebrechen des Anbaus oder der Personenaufzüge, der Zentralheizung, der Gas-, Elektro-, Wasser- und Kanalisationsleitungen 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.

Anderungen 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 **01.12.2024** und endet am **31.10.2027** 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. Wenn die Mieten immer bezahlt werden und es keine Beanstandungen gibt, wird der Mietvertrag um weitere 3 Jahre verlängert.

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 welchem der bedingene 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 (gem. § 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	€	71,20
- Umsatzsteuer (10%)	€	27,27
<b>Hauptmietzins Gesamt brutto</b>	€	<b>300,00</b>



Das monatliche Bruttorentgelt 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 würde 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 Anteilens 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

**IBAN: AT49 2011 1296 4590 9171**

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. Der Mieter trägt die jährlichen Wartungskosten der Heizungsanlage und Warmwasserversorgung

Der Mieter verzichtet darauf, kleinere, notwendig werdende Ausbesserungen sowie der üblichen Brauchbarkeit nicht entgegenstehende Mängel sowie Schönheitsreparaturen (Materie, 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 Luftverbands- 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.

#### c) Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Verkaufs bzw. Neuvermietung des Mietgegenstandes mit Miet- und Kauflustigen zu besichtigen. Es wird eine Anmeldefrist von max. 14 Tagen vereinbart.

Auch sonst ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten. Bei Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

#### VII. Kautio

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautio im Betrag von € 900,- 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 Werbezwecken, erfolgt nicht. Die Löschung der Daten kann frühestens dann erfolgen, wenn die gesetzliche Nachweispflicht – auch steuerlich – abgelaufen ist.

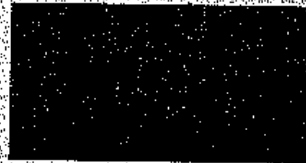
### X. Sonstiges

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

Der Mieter ist mit seiner Unterschrift einverstanden, dass der Vermieter den Mietvertrag jederzeit unter Einhaltung 3-monatigen Kündigungsfrist auflösen kann.

Vermieter:

Mieter:



Ort: Wien

Datum: 15.11.2024

## WOHNUNGSMIETVERTRAG

unter Berücksichtigung des Konsumentenschutzgesetzes 1  
für Objekte im Vollenwendungsbereich des MRG

### I. Anwendungsbereich

Das Mietobjekt unterliegt dem Vollenwendungsbereich des MRG

### II. Mietvertragsparteien

Vermieter: **YosopovD Development GmbH**  
Singerstraße 6/5  
1010 Wien

Mieter:

### III. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter den in seinem Eigentum befindlichen im Hause **1200 Wien**,  
Kornnugasse 11  
Wohnung Top 14  
Nutzfläche ca. 70m<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 Bestandsräume 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 **01.10.2024** und endet am **31.10.2027** 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. Wenn die Mieten immer bezahlt werden und es keine Beanstandungen gibt, wird der Mietvertrag um weitere 3 Jahre verlängert.

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	€ .....	79,20
- Umsatzsteuer (10%)	€ .....	36,36
<b>Hauptmietzins Gesamt brutto</b>	<b>€</b>	<b>700,00</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 bezirksinterner 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 (S. Pkt. 4 dieses Vertrages) wertgesichert.

Der Mieter verpflichtet sich, die mit dem Betrieb, der Pflege, der Wartung und Verwaltung des Objektes 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 überwälzt 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.

Das 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 wurden Verzugszinsen in Höhe der gesetzlichen Zinsen vereinbart.

**IBAN: AT49 2011 1296 4590 9171**

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 möglichster 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. Der Mieter trägt die jährlichen Wartungskosten der Heizungsanlage und Warmwasserversorgung.

Der Mieter verzichtet darauf, kleinere, notwendig werdende Ausbesserungen sowie der üblichen Brauchbarkeit nicht entgegenstehende Mängel sowie Schönheitsreparaturen (Malerel, 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 Thermerherstellers 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 Luftverbund- 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 bereitgestellten 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) verarbeiteten 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.

#### c) Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Verkaufs bzw. Neuvermietung des Mietgegenstandes mit Miet- und Kaufzinsen zu besichtigen. Es wird eine Anmeldefrist von max. 14 Tagen vereinbart.

Auch sonst ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten. Bei Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

#### VII. Kautio

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautio im Betrag von € 2.100,- 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 ausstehenden 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 Bestandsobjekts

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 Werbezwecken, 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.  
Der Mieter ist mit seiner Unterschrift einverstanden, dass der Vermieter den Mietvertrag jederzeit unter Einhaltung 3-monatigen Kündigungsfrist auflösen kann.

Vermieter

Mieter

Yosopov D. Development GmbH

Lagergasse 15, A-1030 Wien

FN 544282

Ort: Wien

Datum: 25.09.2024

Rennweg 51 | 1030 Wien | AT

Gesellschaft:

YosoparD Development GmbH

## Kassa Eingang

Nr.: 02 / 2025

Von:



Für:

Miete für 01 2025

1200 Wien, Romanogasse 11 Top 14

Betrag:

€ 700,00

Betrag in Worten:

Siebenhundert, 00

Datum:

07.01.2025

Betrag erhalten

Gesellschaft: YosopovD Development GmbH

# Kassa Eingang

Nr.: 39 / 2025

Von: [REDACTED]

Für: Offene Miete  
1200 Wien, Romanogasse 11 Top 14

Betrag: € 700,00

Betrag in Worten: Siebentausend, 00

Datum: 05.03.2025

[Signature]  
Betrag erhalten

**WOHNUNGSMIETVERTRAG**  
unter Berücksichtigung des Konsumentenschutzgesetzes 1  
für Objekte im Vollwendungsbereich des MRG

**I. Anwendungsbereich**

Das Mietobjekt unterliegt dem Vollwendungsbereich des MRG

**II. Mietvertragsparteien**

**Vermieter:**

YosopovD Development GmbH  
Singerstraße 6/5  
1010 Wien  
FN 544282s

**Mieter:**



**III. Mietgegenstand**

Der Vermieter vermietet dem Mieter den in seinem Eigentum befindlichen im Hause 1200 Wien,  
Romanogasse 11  
Wohnung Top 16  
Nutzfläche ca. 30,00m<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 Überstände 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 **01.12.2021** und endet am **31.12.2024 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 Sanierungsarbeiten des Mieters ist die Miete erst ab 01.01.2022 zu zahlen.

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 (gem. § 30 MRG) vereinbart: Mietzinsrückstände

#### VI. Hauptleistungspflichten: Mietzins und Erhaltung

##### a) Mietzins

Der vereinbarte monatliche Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

- Hauptmietzins inkl 25% Befristungsabschlag	€ ....	256,07
- BK-Akonto derzeit	€ ...	58,50 62,08
- Umsatzsteuer (10%)	€ .....	31,82
<b>Hauptmietzins Gesamt brutto</b>	<b>€</b>	<b>350,00</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. Vorschriftung 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 überwältzt 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: AT49 1400 0051 1087 4768**

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 Abnützung 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 beigestellten 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 € 1.050,- 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: 13.11.2021



# VEREINBARUNG - VERGLEICH

Abgeschlossen zwischen

YosopovD Development GmbH  
A-1010 Wien, Singerstraße 6/5 FN 544282z

(im Folgenden kurz "Vermieter")

und

[REDACTED]  
Romanogasse 11 Top 16  
A-1200 Wien  
(im Folgenden kurz "Mieter")

wie folgt:

1. [REDACTED] ist Mieter des im Eigentum des Vermieters stehenden Mietgegenstandes Top Nr. 16 im Haus A-1200 Wien, Romanogasse 11.
2. Es wird einvernehmlich ausgemacht, dass für die überhöhte Mieta eine Gutschrift in Höhe von € 400,- auf das Mietenkonto bei der Hausverwaltung IMMO COACH IMMOBILIENVERMARKTUNGS GMBH aufgebucht wird. Der neue Brutto Gesamt Mietzins ab 10.2024 beträgt € 350,-, eine Wertsicherung findet allerdings statt. Zusätzlich wird das Mietverhältnis um weitere 37 Monate verlängert. Es beginnt somit am 01.01.2025 und endet am 31.01.2028, ohne dass eine Kündigung erforderlich ist.
3. Mit Unterschrift dieser Vereinbarung sind sämtliche wechselseitige Ansprüche und Forderungen aus dem Mietverhältnis über den Mietgegenstand

A-1200 Wien, Romanogasse 11 Top 16

wechselseitig verglichen und bereinigt.

4. [REDACTED] bestätigt, dass diese Vereinbarung ausführlich und im Detail besprochen wurde. Fragen wurden ausreichend beantwortet. Er stimmt dieser nach sorgfältiger Überprüfung vollinhaltlich zu. Beide Parteien unterfertigen diese somit rechtsgültig und unwiderruflich. Die Unterzeichnung erfolgte nach einer Vorbesprechung in den Büroräumlichkeiten von YosopovD Development GmbH in A-1010 Wien, Singerstraße 6/5.
5. Diese Vereinbarung wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragspartner eine erhält.
6. Die Anfechtung der gegenständlichen Vereinbarung wegen Irrtums ist ausgeschlossen.
7. Weiters erklärt der Mieter, dass keinerlei Not- oder Zwangslage vorliegt, die ihn zum Abschluss der gegenständlichen Vereinbarung zwingt.

Wien, am 25.11.2024

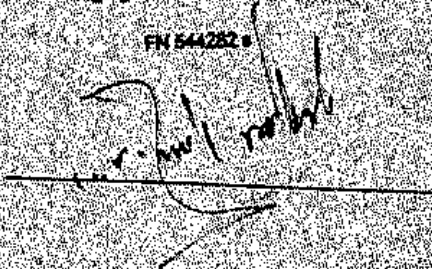
Wien, am 25.11.2024

Für den Vermieter:

Vollinhaltlich einverstanden.

YosopovD Development GmbH  
Lagergasse 1/5, A-1030 Wien

FN 544282z



## WOHNUNGSMIETVERTRAG

unter Berücksichtigung des Konsumentenschutzgesetzes 1  
für Objekte im Vollenwendungsbereich des MRG

### I. Anwendungsbereich

Das Mietobjekt unterliegt dem Vollenwendungsbereich des MRG

### II. Mietvertragsparteien

Vermieter: YosopovD Development GmbH  
Singerstraße 6/5  
1010 Wien

Mieter:



### III. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter den in seinem Eigentum befindlichen im Hause 1200 Wien,  
Romannogasse 11  
Wohnung Top 17  
Nutzfläche ca. 38 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 Überstände 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 01.02.2024 und endet am 28.02.2027 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. Wegen dem Umbau wird die Miete ab 01.05.2024 zu Zahlen sein.

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 (gem. § 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	€ ...	81,32
- Umsatzsteuer (10%)	€ ....	45,45
<b>Hauptmietzins Gesamt brutto</b>	<b>€</b>	<b>350,00</b>



Des 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 Oberdurchschnittlich 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. Vorschriftung 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 überwältzt 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 möglichster 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. Der Mieter trägt die jährlichen Wartungskosten der Heizungsanlage und Warmwasserversorgung.

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 Luftverbands- 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.

#### e) Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Verkaufs bzw. Neuvermietung des Mietgegenstandes mit Miet- und Kaufkustigen zu besichtigen. Es wird eine Anmeldefrist von max. 14 Tagen vereinbart.

Auch sonst ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten. Bei Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

#### VII. Kaution

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kaution im Betrag von € 1050,- 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 Kaution abzudecken.

In diesem Fall verpflichtet sich der Mieter binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung den vollen Kautionsbetrag wieder aufzufüllen. Die Kaution 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 Kaution mit schuldbeitreitender 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.

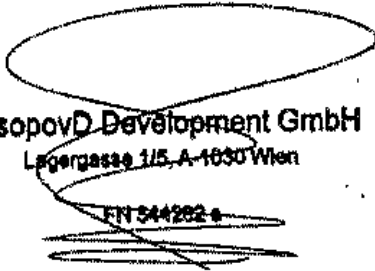
Der Mieter willigt ein, dass seine Kontaktdaten an berechnigte Dritte (beispielsweise Vermieter, Nachverwaltung, neuer Eigentümer) weitergegeben werden dürfen. Diese Weitergabe kann beispielsweise nach eingehender Aufforderung an eine öffentliche Behörde oder an Professionisten im Zuge von Reparaturarbeiten 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.

Der Mieter ist mit seiner Unterschrift einverstanden, dass der Vermieter den Mietvertrag jederzeit unter Einhaltung 3-monatigen Kündigungsfrist auflösen kann.

Vermieter:

  
YosopovD Development GmbH  
Lagergasse 1/5, A-1030 Wien  
FN 544202 a

Mieter:



Ort: Wien

Datum: 19.01.2024



**WOHNUNGSMIETVERTRAG**  
unter Berücksichtigung des Konsumentenschutzgesetzes 1  
für Objekte im Vollarwendungsbereich des MRG

**I. Anwendungsbereich**

Das Mietobjekt unterliegt dem Vollarwendungsbereich des MRG

**II. Mietvertragsparteien**

**Vermieter:** YosopovD Development GmbH  
Singerstraße 6/5  
1010 Wien

**Mieter:** MIAD Invest GmbH  
Passauer Platz 2/1  
1010 Wien

**III. Mietgegenstand**

Der Vermieter vermietet dem Mieter den in seinem Eigentum befindlichen im Hause 1220 Wien,  
Romanogasse 11  
Wohnung Top 18-21  
Nutzfläche ca. 115 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.

H

Atian

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) abzuwehren, 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 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 **01.05.2024** und endet am **31.05.2029 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. **Unter der Bedingung, dass der Mieter die Wohnungen Top 18-21 renoviert, gilt der Mietvertrag als unbefristet.** Es müssen jedoch Fotos vor und nach der Renovierung vorhanden sein.

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	€ .....	
- Akonto derzeit	€ ...	304,22
- Umsatzsteuer (10%)	€ .....	54,54
<b>Hauptmietzins Gesamt brutto</b>	<b>€</b>	<b>600,00</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 Anteilens 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 überwälzt 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: AT49 2011 1296 4590 9171**

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. Der Mieter trägt die jährlichen Wartungskosten der Heizungsanlage und Warmwasserversorgung.

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

H

April 2011

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 belgestellten 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.

#### VII. Kautio

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautio im Betrag von € 1.800,- 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 2 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.

A

Aktion

### 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

### 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.

Vermieter:

~~Yosopov Development GmbH  
Lagergasse 1/5, A-1030 Wien  
FN 544282a~~

Ort: Wien

Mieter:

~~Avian~~

Datum: 16.07.2024

## MIETVERTRAG

unter Berücksichtigung des Konsumentenschutzgesetzes 1  
für Objekte im Vollenwendungsbereich des MRG

### I. Anwendungsbereich

Das Mietobjekt unterliegt dem Vollenwendungsbereich des MRG

### II. Mietvertragsparteien

Vermieter: MIAD Invest GmbH  
Passauer Platz 2/1  
1010 Wien

Mieter:



### III. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter den in seinem Eigentum befindlichen im Hause 1200 Wien,

Romanogasse 11  
Wohnung Top 18  
Nutzfläche ca. 30,99 m<sup>2</sup>

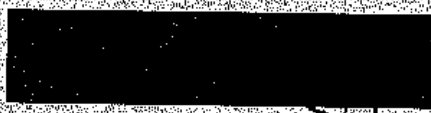
### IV. Verwendungszweck

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 Bestandsräume 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 01.01.2025 und endet am 31.01.2028 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 (gem. § 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	€	...	85,60
- Umsatzsteuer (10%)	€	...	54,81
<b>Hauptmietzins Gesamt brutto</b>	<b>€</b>		<b>600,00</b>

## MIETVERTRAG

unter Berücksichtigung des Konsumentenschutzgesetzes 1  
für Objekte im Vollarwendungsbereich des MRG

### I. Anwendungsbereich

Das Mietobjekt unterliegt dem Vollarwendungsbereich des MRG

### II. Mietvertragsparteien

Vermieter: MIAD Invest GmbH  
Passauer Platz 2/1  
1010 Wien

Mieter:



### III. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter den in seinem Eigentum befindlichen im Hause 1200 Wien,

Romanogasse 11  
Wohnung Top 19  
Nutzfläche ca. 30,99 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.

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

Die Untervermietung der Bestandsräume 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 15.12.2024 und endet am 31.12.2027 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 bedingenen 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	€	
Umsatzsteuer (10%)	€	66,36
<b>Hauptmietzins Gesamt brutto</b>	<b>€</b>	<b>730,00</b>



Das monatliche Bruttoentgelt für die Überfassung 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 Anteiltes 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.

**IBAN: AT54 1400 0009 1015 0677**

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 möglichster 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. Der Mieter trägt die jährlichen Wartungskosten der Heizungsanlage und Warmwasserversorgung.

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) 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.

#### c) Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Verkaufs bzw. Neuvermietung des Mietgegenstandes mit Miet- und Kaufkustigen zu besichtigen. Es wird eine Anmeldefrist von max. 14 Tagen vereinbart.

Auch sonst ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten. Bei Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

#### VII. Kautio

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautio im Betrag von ~~€ 2000,-~~ <sup>2000</sup> 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 Werbezwecken, 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.

Der Mieter ist mit seiner Unterschrift einverstanden, dass der Vermieter den Mietvertrag jederzeit unter Einhaltung 3-monatigen Kündigungsfrist auflösen kann.

Vermieter:

Mieter:

Ort: Wien


Datum: 27.11.2024

**Nutzungsvereinbarung**

**Zwischen**

MIAD Invest GmbH  
Passauer Platz 2/1  
1010 Wien  
(im Folgenden „Vermieter“ genannt)

und

  
(im Folgenden „Mieter“ genannt)

wird folgende Nutzungsvereinbarung über die Wohnung in der **\*\*Romanogasse 11 Top 22, 1200 Wien\*\*** für einen Zeitraum von **\*\*12 Monaten\*\*** geschlossen:

**§ 1 Mietobjekt**

Der Vermieter vermietet an den Mieter die Wohnung in **\*\*Romanogasse 11 Top 22, 1200 Wien.**

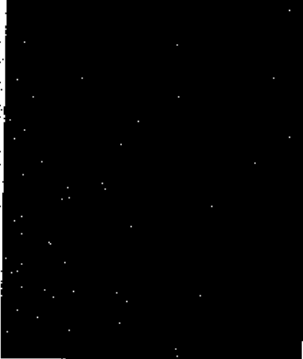
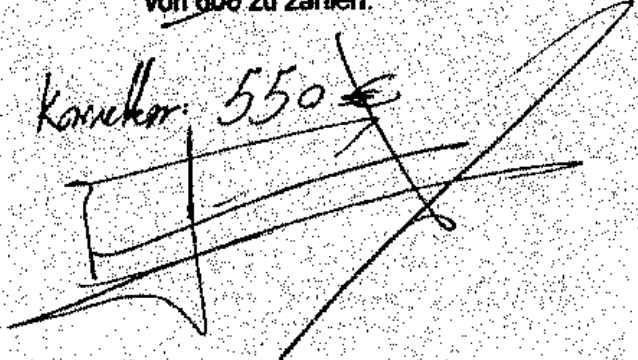
**§ 2 Mietdauer**

Die Mietdauer beginnt am **01.02.2025** und endet am **01.02.2026**. Eine Verlängerung der Mietdauer bedarf der schriftlichen Zustimmung beider Parteien.

**§ 3 Mietzins**

Der Mieter verpflichtet sich, für die Dauer der Mietvereinbarung eine monatliche Miete in Höhe von **600** zu zahlen.

Korrektur: ~~550 €~~



#### § 4 Zahlung der Miete

1. Die monatliche Miete ist jeweils bis spätestens 05. des Monats auf das folgende Konto des Vermieters zu überweisen:

Kontoinhaber: MIAD Invest GmbH  
IBAN: AT54 1400 0009 1015 0677

2. Der Mieter ist verpflichtet, die Miete pünktlich zu zahlen. Bei verspäteter Zahlung behält sich der Vermieter vor, Verzugszinsen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu berechnen.

#### § 5 Nebenkosten

Die Nebenkosten (z.B. Strom, Wasser, Heizung, Müllentsorgung etc.) sind **\*\*nicht\*\*** in der Miete enthalten und werden vom Mieter direkt an die entsprechenden Anbieter gezahlt, sofern keine anderweitige Regelung getroffen wurde.

#### § 6 Kautions

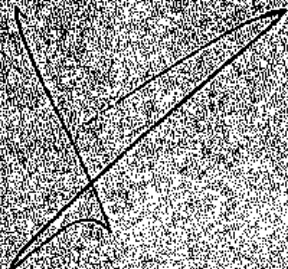
Der Mieter leistet eine Kautions in Höhe von 0, die bei Vertragsbeginn zu entrichten ist. Diese Kautions wird nach Beendigung des Mietverhältnisses, unter Berücksichtigung etwaiger Schäden oder ausstehender Zahlungen, zurückerstattet.

#### § 7 Nutzung des Mietobjekts

1. Das Mietobjekt darf ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.
2. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt pfleglich zu behandeln und Schäden unverzüglich dem Vermieter zu melden.

#### § 8 Kündigung des Mietverhältnisses

1. Eine vorzeitige Kündigung des Mietverhältnisses ist nur im gegenseitigen Einvernehmen oder aus wichtigen Gründen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen möglich.



2. Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

### § 9 Haftung und Versicherung

1. Der Mieter haftet für Schäden, die durch unsachgemäße Nutzung des Mietobjekts oder durch eigenes Verschulden entstehen.
2. Der Mieter wird gebeten, eine private Haftpflichtversicherung abzuschließen.

### § 10 Schlussbestimmungen

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Nutzungsvereinbarung unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.
3. Es gilt österreichisches Recht.

Wien, am 17.01.2025

  
\_\_\_\_\_  
Vermieter (MIAD Invest GmbH)

\_\_\_\_\_  
Mieter

