

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

74 E 108/25y

Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Marxergasse 1a
1030 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Innere Stadt Wien vom 09.09.2025, 74 E 108/25y, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache:

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen
Luchspergasse 2-4
2700 Wiener Neustadt

vertreten durch: Proksch & Partner Rechtsanwälte OG
Am Heumarkt 9/1/11
1030 Wien

Verpflichtete Partei: Bonus WL Realitäten GmbH
Rauhensteingasse 1/19
1010 Wien
Firmenbuchnummer 549450s

Wegen: € 4.107.428,12 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Verkehrswerte von:

B lfd. Nr. 51, 45/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 12** – an der Liegenschaft **EZ 388, Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16

B lfd. Nr. 52, 30/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 13** – an der Liegenschaft **EZ 388, Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 09.09.2025 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

B lfd. Nr. 51, 45/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 12** – an der Liegenschaft **EZ 388, Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16

B lfd. Nr. 52, 30/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 13** – an der Liegenschaft **EZ 388, Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16

1.3. Schätzungsstichtag:

- 23.10.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der

- **B lfd. Nr. 51 und B lfd. Nr. 52**

am 23.10.2025 von 08:00 Uhr bis 08:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Frau Danica Pavic, Mieterin Wohnung Top 12 und Top 13
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 17.10.2025

1.5.4. Mietvertrag Wohnung Top 12 vom 06.03.1995

- 1.5.5. Mietvertrag Wohnung Top 13 vom 28.10.1991
- 1.5.6. Aktuelle monatliche Vorschreibung – Wohnung Top 12 – Franz Kramas Gebäudeverwaltung GmbH.
- 1.5.7. Aktuelle monatliche Vorschreibung – Wohnung Top 13 – Franz Kramas Gebäudeverwaltung GmbH.
- 1.5.8. Energieausweis vom 16.07.2020
- 1.5.9. Wohnungseigentumsvertrag vom 28.09.2007
- 1.5.10. Nutzwertgutachten vom 11.09.2007

Bestandsverhältnisse

B lfd. Nr. 51, 45/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 12** – an der Liegenschaft **EZ 388, Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung vermietet ist. Gemäß übermitteltem Mietvertrag vom 06.03.1995 beginnt das Mietverhältnis am 01.03.1995 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Hinzuweisen ist, dass gemäß Mietvertrag vom 06.03.1995 keine Angaben über eine etwaige hinterlegte Kautions angeführt ist.

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Bonus WL Realitäten GmbH. vom 26.01.2025 beträgt die aktuelle Gesamtmiete (Brutto) € 223,50 (Netto Hauptmietzins € 109,63)

356/12

Mietvertrag

Tür Nr. 12

für Wohnungen der Ausstattungskategorie D

Gebührenpflichtig

Die F. Nr. 650/ 6289/95

enrichitot

Wien, am 09. MRZ. 1995

Von der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular.

EUBOLF

Immobilienvermittlung

Inhaber Franz Eubolf

Winterrstraße 1/11, A-1150 Wien

Telefon: 0227/112 67 12, 1887 58 5

Zwischen Elisabeth Mayer

als Vermieter

vertreten durch

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)

Danica PAVIC, geb. am 01.01.1955, Bedienerin

derzeitige Anschrift 1030 Wien, Drorygasse 20/3a

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1030 Wien
Drorygasse Nr. 20 Stiege Stock Tür 12
bestehend aus 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Kabinett
sowie weiters ausgestattet mit Dusche in der Küche
Die Wohnung ist in brauchbarem/~~NICKMORZUSKASIN~~ Zustand. Die Nutzfläche beträgt 47,03 m²

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenuzten:

Aufzug

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

§ 2 (Vertragsdauer)

1. Unbefristeter Mietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am 1. März 1995 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.

Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

oder

2. Dreijahres-Mietvertrag gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit c MRG (betrifft auch Mehrheits-Wohnungseigentümer im Altbau, § 29 Abs. 5 und 6 MRG)

Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen.
Es erlischt durch Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung.

(Lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung: Ende des Mietvertrages)

oder

3. Ausbildungs (Studenten) - Mietvertrag gemäß § 29 Abs. 2 MRG

Der am _____ geborene Mieter mietet die Wohnung zu Zwecken folgender Ausbildung _____

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen. Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.

Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung, jedenfalls aber - bei Mietvertragsabschluß vor Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit der Vollendung des 27. Lebensjahres des Mieters

(lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung: Vollendung des 27. Lebensjahres am _____) - bei Mietvertragsabschluß nach Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit Ablauf eines Zeitraumes von fünf Jahren nach Abschluß des Mietvertrages (lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung: Ende des Mietvertrages jedenfalls am _____)

oder

4. Befristeter Mietvertrag für Eigentumswohnungen bis zur Höchstdauer von zehn Jahren gemäß § 29 Abs. 1 Z. 3 lit b MRG

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____ ohne Kündigung.

§ 3 (Mietzins)

- 1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus
 - dem Hauptmietzins
 - dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen
 - dem gesetzmäßigen Anteil an:
 - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
 - besonderen Aufwendungen
 - der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

S 800, --
S _____

Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen Verfügungen) aliquot bei Veränderungen der Nutzfläche; die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche ist ausgeschlossen. An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes der erhöhte Hauptmietzins von

S _____ zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 6 MRG vorliegt - gemäß § 18 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 18 Abs. 10 MRG

erhöhter Hauptmietzins von S _____ für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d. i. bis _____ zu entrichten.

- 2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 (Dreijahresverträge gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit c MRG) oder § 2 Z 4 des Mietvertrages (befristete Hauptmietverträge gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit b MRG über Eigentumswohnungen) ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 18 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	S _____
-20% Befristungsabschlag	- S _____
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	S _____

- 3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 18 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
- b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 4,36 %.

Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden - _____ zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %.
6. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.
7. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 5 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges dem Vermieter.
8. Der vereinbarte Mietzins ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.
9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Gasdurchlauferhitzern udgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, daß der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über § 10 MRG hinausgehenden Ansprüche.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsstelle unzulässig.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

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

§ 6 (Weitere Vereinbarungen)

§ 7 (Formgebote)

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

§ 8 (Kosten)

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

monatlich S 1.806,43
 somit für das Jahr S 21.677,--

§ 9 (Hausordnung, zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet)

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
 2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
 3. Jeder die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, daß die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
 4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verhalten von Flüssigkeiten, überhitzenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
 5. Das Klopfen von Tapplern, Klavieren, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
 6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehaltiges sind zu unterlassen.
Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlaßten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
 7. Abfälle dürfen nicht in Gangwasseremueinen, Klosettarmueinen oder sonstige Abfusse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.
Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
 8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
- Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u.ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauch- und Hartieren mit offener Flamme untersagt.
 10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrzeugen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschehocken an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
 11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, daß Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benutzer abzusperrern.
Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
 12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
 13. Bei Häusern mit Aufzug:
Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die Aufzugstüren nach Benutzung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
 14. Bei Häusern mit Zentralheizung:
Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, daß keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Inventarliste

Mitvermietetes Inventar _____

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

RUDOLF PROKOP

Immobilienverwaltung
 Inhaber: Erwin Hartl
 Hintzerstr. 11, A-1030 Wien
 Telefon: 01-4761415, Fax: 01-4761415

Wien am 6. März 1995

[Handwritten Signature]
 Vermieter

[Handwritten Signature: Paris Danica]
 Mieter

B lfd. Nr. 52, 30/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 13** – an der Liegenschaft **EZ 388**, **Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung vermietet ist. Gemäß übermitteltem Mietvertrag vom 28.10.1991 beginnt das Mietverhältnis am 01.11.1991 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Hinzuweisen ist, dass gemäß Mietvertrag vom 28.10.1991 keine Angaben über eine etwaige hinterlegte Kautions angeführt ist.

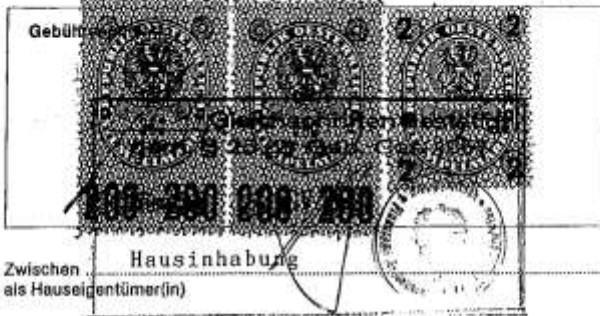
Gemäß schriftlicher Mitteilung der Bonus WL Realitäten GmbH. vom 26.01.2025 beträgt die aktuelle Gesamtmiete (Brutto) € 143,98 (Netto Hauptmietzins € 69,05)

Mietvertrag

Tür Nr. 13

(Vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters)

für Geschäftsräumlichkeiten und Wohnungen
mit angemessenem Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 1 MRG



Von der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögensverwalter empfohlenes Formular.

Zwischen Hausinhabung
als Hauseigentümer(in)

– in der Folge Vermieter genannt – vertreten durch Frieda Bernard HV, Wien 3., Hintzerstr. 1/9a

und Frau Danica PAVIC, geb. 1.1.1955, Hausbesorgerin

derzeit wohnhaft in 1030 Wien, Drorygasse 20/1

– in der Folge Mieter genannt – wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause 1030 Wien,
Drorygasse Nr. 20, Stiege , Stock , Tür 13

bestehend aus 1 Zimmer(n), Kabinett(en), Abstellraum, Küche-Kochnische, Vorraum, Klosett,
Wasserentnahmestelle vorhanden

~~– Baderaum- Badenische- sie ist weiters ausgestattet mit Warmwasseraufbereitung (mit Anschlüssen in~~
~~) sowie mit Zentralheizung – Etagenheizung –~~ heizung in allen Haupträumen

Diese Einrichtungen sind nach einvernehmlicher Kontrolle in funktionsfähigem Zustand; auch sonst ist die Wohnung brauchbar

– in gutem Zustand. Es gilt Kategorie

Die Nutzfläche beträgt 31,09 m²

Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Der Wohnungsmieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubedenutzen.

oder

~~Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause Nr.~~

~~Stiege , Stock , Tür bestehend aus~~

~~Die Nutzfläche beträgt m².~~

~~Der Mietgegenstand darf nur zum Betrieb eines verwendet werden.~~

2. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Schriftform. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes.

~~3. Der Mieter ist berechtigt, den Aufzug mitzubedenutzen.~~

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

§ 2

Das Mietverhältnis beginnt am 1. November 1991 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es kann von beiden Teilen

a) unter Einhaltung einer einmonatigen – ~~vierteljährigen~~ – ~~halbjährigen~~ Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats – ~~des Kalenderjahres~~ – gerichtlich aufgekündigt werden.

~~b) zu den gesetzlichen Kündigungsfristen und –terminen– gerichtlich aufgekündigt werden.~~

oder

~~Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von das ist bis abgeschlossen. Es erlischt durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung.~~

oder

Der am geborene Mieter (Vollendung des 27. Lebensjahres am) mietet die Wohnung

zu Zwecken folgender Ausbildung:

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen. Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.

- a) Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung;
- b) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es bereits fünf Jahre gedauert hat, mit dem Zeitpunkt der Erreichung des 27. Lebensjahres des Mieters (siehe oben);
- c) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es in dem unter b) genannten Zeitpunkt noch nicht fünf Jahre gedauert hat oder der Mieter bei Vertragsabschluß das 27. Lebensjahr bereits vollendet hat, mit dem Ablauf von fünf Jahren nach Vertragsabschluß.

§ 3

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich – ~~vierteljährlich~~ – halbjährlich zu entrichten und besteht aus

a) dem Hauptmietzins (Pkt. 2 und 3)

b) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen, das

S (in Worten: Schilling) beträgt und nach Pkt. 3 wertgesichert ist.

c) dem Anteil an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben

d) dem Anteil für besondere Aufwendungen

e) der Umsatzsteuer.

2. Der vereinbarte Hauptmietzins beträgt S 450, -- in Worten: Schilling

~~vierhundertfünfzig~~

~~Anstelle dieses Hauptmietzinses ist gemäß § 7 MRG (§ 48 MRG) bzw. §§ 18, 19 MRG für die Dauer des Verteilungszeitraumes der~~

~~erhöhte Hauptmietzins von S in Worten: Schilling~~

~~zu entrichten, sofern ihn der vereinbarte Hauptmietzins nicht übersteigt.~~

3. Der vereinbarte Hauptmietzins (das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) wird nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaublichen monatlichen Index der Verbraucherpreise 1986 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaublich werden, so gilt jener Index als Grundlage, der diesem Index am meisten entspricht.

Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Monat des Mietvertragsabschlusses verlaubliche Indexzahl: Oktober 1991

Schwankungen bis ausschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Bei Überschreiten wird die gesamte Änderung voll berücksichtigt, sodaß sich die Miete den jeweiligen Indexänderungen ohne Abweichung anpaßt.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 7 oder 8 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 2,88 %.

5. Der Mieter verpflichtet sich, über Verlangen des Vermieters für die gemieteten Geschäftsräume auf eigene Kosten einen Wasserzähler installieren zu lassen und die eigenen Wasser- und Abwassergebühren neben seinem Betriebskostenanteil an diesen Gebühren zu tragen.

6. Im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand anfallende Gebrauchsabgaben hat der Mieter zu tragen.

7. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges – beträgt derzeit %.

8. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung ist wie folgt zu entrichten:

a) bei Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung derzeit %.

b) bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung:

• Verbrauchsanteil gemäß § 24 Abs. 1 MRG nach Ablesung,

• Restbetrag der Verbrauchskosten und sonstige Kosten des Betriebes derzeit %.

9. Ein Verzicht auf die Benützung der obengenannten Anlage(n) ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.

§ 4

1. Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung

des Hauses gegen Glasbruch – Sturmschaden – zu. zu.

2. Der vereinbarte Mietzins (§ 3), ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.

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

§ 5

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen insoweit zu warten und instandzuhalten, als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
Auch sonstige Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, insbesondere nach Übergabe bzw. Übernahme des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die schon vorher bestanden haben und die Brauchbarkeit der Wohnung oder ein angegebene Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich zu melden. Rechtsfolgen bzw. Ansprüche des Mieters im Zusammenhang mit solchen Mängeln, Schäden oder Gebrauchen sind bei Behebung durch den Vermieter innerhalb angemessener Frist ausgeschlossen, soweit das Bestandsobjekt noch zum bedungenen Gebrauch taugte und der Schaden nicht auf grobes Verschulden des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen zurückzuführen war.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und elektrische Leitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Bestandsobjekt auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Daher hat der Mieter Sorge zu treffen, daß in diesem Fall das Mietobjekt zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Bestandsobjektes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist; ferner, wenn dies zur Durchführung von Veränderungen in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter gemäß § 9 Abs. 1 MRG dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbesmannes so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften durchzuführen. Strom-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Vermietung von nicht zum Mietgegenstand gehörigen Nebenflächen oder -räumen bedarf einer gesonderten Vereinbarung.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

§ 6

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

§ 7

Sonstige Vereinbarungen:

§ 8

1. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
2. 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.

§ 9

1. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
2. Darüberhinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß die Angestellten des Vermieters oder seines Bevollmächtigten nicht berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.

§ 10

1. Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluß des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergütung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Umsatzsteuer etc. für das Jahr S 13.400,-- beträgt.
2. Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigten gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter dieses Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, daß die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, überleuchtenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8-12 Uhr erfolgen (ausgenommen Feiertage).
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen anlässlich von Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosett- und sonstigen Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in den dafür bestimmten Müllgefäßen zu deponieren. Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in den Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerklüftet werden. Bei Holz- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. in- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Die Aufstellung und Lagerung von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietobjektes sowie das unbefugte Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln aller Art, wie Fahr- und Kraft- räder, Autos, Kinderwagen usw. ist nicht gestattet.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, daß Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietobjektes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee oder Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben. Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Wasserversorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperrten. Balkone und ähnliche zum Bestandsobjekt gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Die Waschküche und deren Einrichtung sind nach der Benützung in ordnungsgemäßen, gereinigtem Zustand zu übergeben. Die Reihenfolge der Benützung der Waschküche und des Trockenraumes (Trockenplatzes) ist im Einvernehmen mit dem Hausbesorger festzulegen. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
13. Sowie Schlüssel zum Dachboden und zur Waschküche beim Hausbesorger aufbewahrt werden, sind sie ausnahmslos dort zu heben und nach dem Gebrauch unverzüglich zurückzustellen.
14. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
15. Bei Häusern mit Aufzug:
Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderung bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
16. Bei Häusern mit Zentralheizung:
Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, daß keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Minn
FRIEDA BERNARD
IMMOBILIENVERWALTUNG
1030 WIEN, WILHELMSTRASSE 1/9a
TEL. 72 41 71

Vermieter

am *28.10.91*

Pavle Domico
Mieter

**Schriftliche Mitteilungen der
Franz Kramas Gebäudeverwaltung GmbH:**

Laut schriftlicher Mitteilung der Franz Kramas Gebäudeverwaltung GmbH. vom 28.10.2025 beträgt der Stand des Reparatur Fond rund € 77.322,-.

Es bestehen keine außerbücherlichen Darlehen der Wohnungseigentümergeinschaft.

B lfd. Nr. 51, 45/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 12** – an der Liegenschaft **EZ 388, Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16

Die aktuelle monatliche Vorschreibung beträgt gesamt € 152,76.

Aktuelle monatliche Vorschreibung Top 12

Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H.																				
Liechtensteinstraße 36, 1090 Wien, Telefon 01/317 75 51 Sitz/FB-Gericht: Wien/Handelsgericht Wien Firmenbuchnummer FN 80246i																				
VORSCHREIBUNG AB 01.10.2025																				
Bonus WL Realitäten GmbH p.A. Revival Immobilien GmbH Edi-Finger-Straße 4/4/400 1210 Wien	Ihre BN-NR: 00349-00124-9 Best.art: WHG/12 Rechn.Nr. 00349-00124-2025-0004 UID-Nr. ATU65517005 ** DUPLIKAT ** Diese Rechnung ersetzt per 01.10.2025 die bisherige Rechnung 2025-0002																			
	Aufteilungsschlüssel: Nutzfläche 47,03 Nutzwert 45 BK-Schlüssel 47,03 Repfonds Nutzfl. 47,03																			
Liegenschaft: Drorygasse 20/12, 1030 Wien Rechnungslegung erfolgt in Vertretung der WEG		Wien 09.10.2025																		
<table border="1"><thead><tr><th>Vorschreibungsposition</th><th>Betrag</th><th>USt-%</th></tr></thead><tbody><tr><td>Reparaturfonds</td><td>49,85</td><td>0,00</td></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td>93,55</td><td>10,00</td></tr><tr><td>Netto</td><td>143,40</td><td></td></tr><tr><td>+ 10,00% USt von 93,55</td><td>9,36</td><td></td></tr><tr><td>Entgelt monatlich</td><td>152,76</td><td></td></tr></tbody></table>	Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%	Reparaturfonds	49,85	0,00	Betriebskosten	93,55	10,00	Netto	143,40		+ 10,00% USt von 93,55	9,36		Entgelt monatlich	152,76			
Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%																		
Reparaturfonds	49,85	0,00																		
Betriebskosten	93,55	10,00																		
Netto	143,40																			
+ 10,00% USt von 93,55	9,36																			
Entgelt monatlich	152,76																			
Wir bitten um Anweisung auf das Bankkonto: AT55 2011 1293 2394 8700 BIC: GIBAATWWXXX																				
Führen Sie bei Zahlung via Telebanking folgende Nummer im Feld Kundendaten/Zahlungsreferenz an: 300034900124																				
Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.																				
Die genannten Beträge verstehen sich als EURO-Beträge.																				

B lfd. Nr. 52, 30/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 13** – an der Liegenschaft **EZ 388**, **Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16

Die aktuelle monatliche Vorschreibung beträgt gesamt € 100,98.

Aktuelle monatliche Vorschreibung Top 13

Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H.																				
Liechtensteinstraße 36, 1090 Wien, Telefon 01/317 75 51 Sitz/FB-Gericht: Wien/Handelsgericht Wien Firmenbuchnummer FN 80246i																				
VORSCHREIBUNG AB 01.10.2025																				
Bonus WL Realitäten GmbH p.A. Revival Immobilien GmbH Edi-Finger-Straße 4/4/400 1210 Wien	Ihre BN-NR: 00349-00134-4 Bestart: WHG/13 Rechn.Nr. 00349-00134-2025-0004 UID-Nr. ATU65517005 ** DUPLIKAT ** Diese Rechnung ersetzt per 01.10.2025 die bisherige Rechnung 2025-0002																			
	Aufteilungsschlüssel:																			
	Nutzfläche	31,09																		
	Nutzwert	30																		
	BK-Schlüssel	31,09																		
	Repfonds Nutzfl.	31,09																		
Liegenschaft: Drorygasse 20/13, 1030 Wien Rechnungslegung erfolgt in Vertretung der WEG		Wien 09.10.2025																		
<table border="1"><thead><tr><th>Vorschreibungsposition</th><th>Betrag</th><th>USt-%</th></tr></thead><tbody><tr><td>Reparaturfonds</td><td>32,96</td><td>0,00</td></tr><tr><td>Betriebskosten</td><td>61,84</td><td>10,00</td></tr><tr><td>Netto</td><td>94,80</td><td></td></tr><tr><td>+ 10,00% USt von 61,84</td><td>6,18</td><td></td></tr><tr><td>Entgelt monatlich</td><td>100,98</td><td></td></tr></tbody></table>	Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%	Reparaturfonds	32,96	0,00	Betriebskosten	61,84	10,00	Netto	94,80		+ 10,00% USt von 61,84	6,18		Entgelt monatlich	100,98			
Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%																		
Reparaturfonds	32,96	0,00																		
Betriebskosten	61,84	10,00																		
Netto	94,80																			
+ 10,00% USt von 61,84	6,18																			
Entgelt monatlich	100,98																			
Wir bitten um Anweisung auf das Bankkonto: AT55 2011 1293 2394 8700 BIC: GIBAAWXXXX																				
Führen Sie bei Zahlung via Telebanking folgende Nummer im Feld Kundendaten/Zahlungsreferenz an: 300034900134																				
Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.																				
Die genannten Beträge verstehen sich als EURO-Beträge.																				

Energieausweis für Wohngebäude 10

OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG Drorygasse 20 - Bestandsgebäude EG - 3.OG (ohne)	Umsetzungsstand Ist-Zustand
Gebäude(-teil) Wohnen	Baujahr
Nutzungsprofil Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung
Straße Drorygasse 20	Katastralgemeinde Landstraße
PLZ/Ort 1030 Wien-Landstraße	KG-Nr. 01006
Grundstücksnr. 1754	Seehöhe 163 m

SPECIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA (SK)-Bedingungen

	HWB _{ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2,eq,SK}	f _{ges,SK}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

D

F

F

G

HWB_{ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

KK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{ges}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Verkettungen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2,eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Verkettungen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Fassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 18. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sowie 2018/844/EU vom 10. Mai 2018 und der Energieeffizienz-Verordnungen (EaVO). Der Ermittlungszeitraum für die Kennzahlenfaktoren f_{ges}, Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 - 2018-08, und er wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

ArchiPHYSIK 17.0.61 - lizenziert für Dipl.-Ing.(FH) Markus Berger
16.07.2020

Energieausweis für Wohngebäude

11



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GERÄUDEKENNENDATEN

Brutto-Grundfläche (BGf)	1.640,4 m ²	Heiztage	287 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.312,4 m ²	Heizgradtage	3452 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	5.868,7 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.466,6 m ²	Nom-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,25 1/m	Sch-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (L _c)	4,00 m	mittlerer U-Wert	1,240 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK-Wert	62,18	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,sk} = 94,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{sk} = 94,3 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{sk} = 301,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GES,sk} = 3,21
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,ref,sk} = 171.296 kWh/a	HWB _{ref,sk} = 104,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,sk} = 168.722 kWh/a	HWB _{sk} = 102,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 16.765 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,ref,sk} = 497.304 kWh/a	HEB _{sk} = 303,2 kWh/m ² a
Energieaufwandzahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 6,85
Energieaufwandzahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 2,23
Energieaufwandzahl Heizen		e _{AWZ,H} = 2,64
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHS} = 37.363 kWh/a	HHStB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,sk} = 534.667 kWh/a	EEB _{sk} = 325,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,sk} = 608.423 kWh/a	PEB _{sk} = 370,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nr,sk} = 585.071 kWh/a	PEB _{n,sk} = 356,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,er,sk} = 23.351 kWh/a	PEB _{er,sk} = 14,2 kWh/m ² a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO₂,sk} = 131.297 kg/a	CO ₂ ,sk = 80,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GES,sk} = 3,26
Photovoltaik-Export	Q _{PV,sk} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,sk} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	BmsB. Dipl.-Ing. (FH) Markus Berger GmbH
Ausstellungsdatum	16.07.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	15.07.2030		
Geschäftszahl	204		

Die Energiekennwerte dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energieerzeugnisse von den hier angegebenen abweichen.

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 17.10.2025

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße		EINLAGEZAHL 388	
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien			

Letzte TZ 7228/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1754	GST-Fläche	597	
	Bauf. (10)	436	
	Gärten(10)	161	Drorygasse 20 Kardinal-Nagl-Platz 16
1760	Bauf. (20)	1	
GESAMTFLÄCHE		598	
Legende:			
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

2.1.1. A-2 Blatt:

***** A2 *****	
5	a 7394/2005 Bescheid 2005-01-13 Zuschreibung Gst 1760 aus EZ 387
6	a 7394/2005 Bauplatz (auf) Gst 1754 1760

2.1.2. Gutsbestand:

B lfd. Nr. 51, 45/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 12** – an der Liegenschaft **EZ 388, Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16

51 ANTEIL: 45/1890
Bonus WL Realitäten GmbH (FN 549450s)
ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010
a 12512/2007 Wohnungseigentum an W 12
b 5302/2022 IM RANG 4806/2022 Kaufvertrag 2022-05-11 Eigentumsrecht
c gelöscht

B lfd. Nr. 52, 30/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 13** – an der Liegenschaft **EZ 388, Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16

52 ANTEIL: 30/1890
Bonus WL Realitäten GmbH (FN 549450s)
ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010
a 12512/2007 Wohnungseigentum an W 13
b 5302/2022 IM RANG 4806/2022 Kaufvertrag 2022-05-11 Eigentumsrecht
c gelöscht

2.1.3. Eigentumsverhältnisse:

B lfd. Nr. 51 Bonus WL Realitäten GmbH:

B lfd. Nr. 52 Bonus WL Realitäten GmbH:

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01006 Landstraße, EZ 388, BG Innere Stadt Wien

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
1754    G  GST-Fläche        597
        Bauf. (10)           436
        Gärten(10)          161  Drorygasse 20
                                   Kardinal-Nagl-Platz 16

1760    Bauf. (20)          1
GESAMTFLÄCHE                    598

Legende:
Bauf. (10): Baupläche (Gebäude)
Bauf. (20): Baupläche (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

2.3. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:

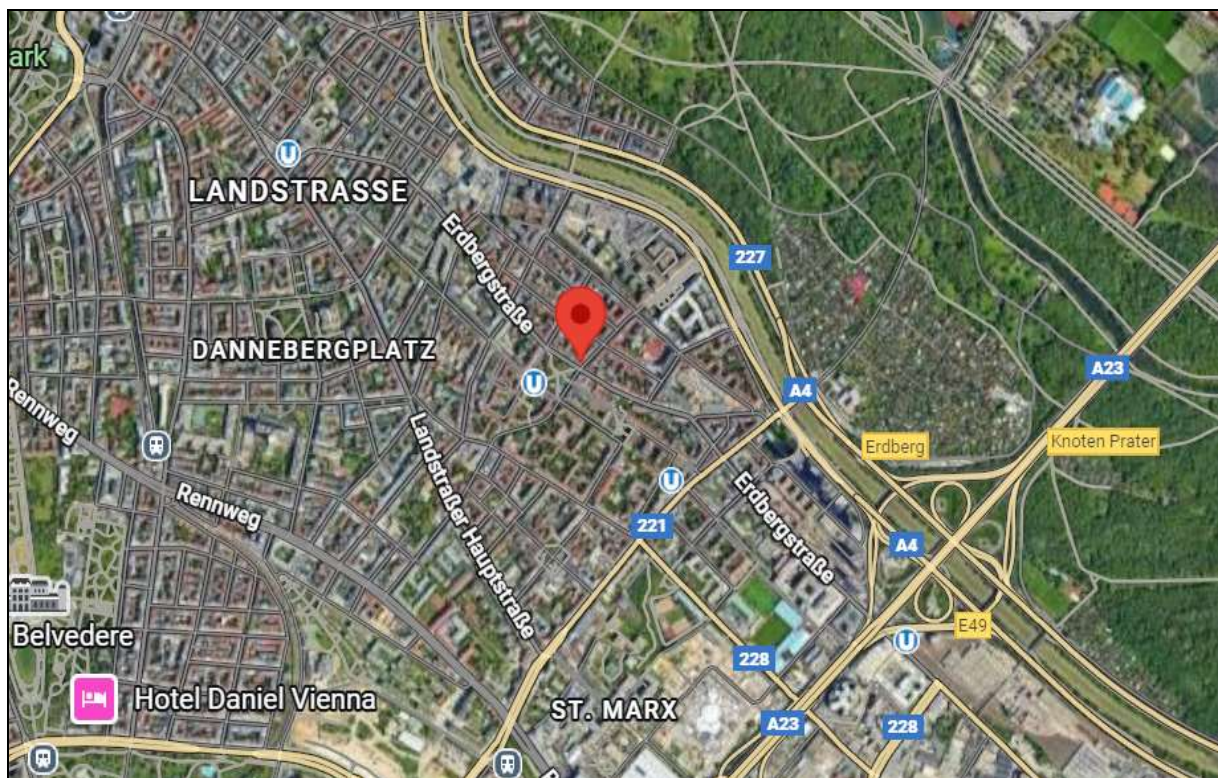


Abbildung 4:

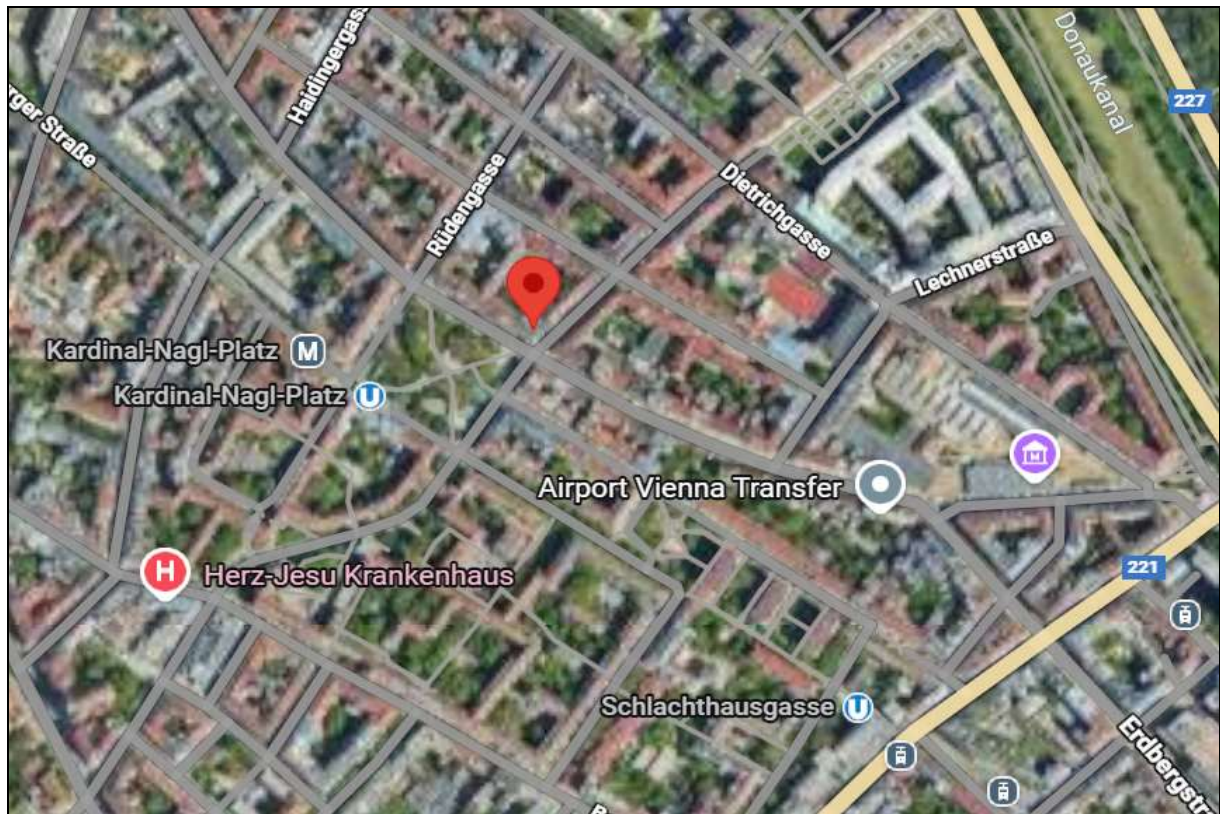


Abbildung 5:



Abbildung 6:

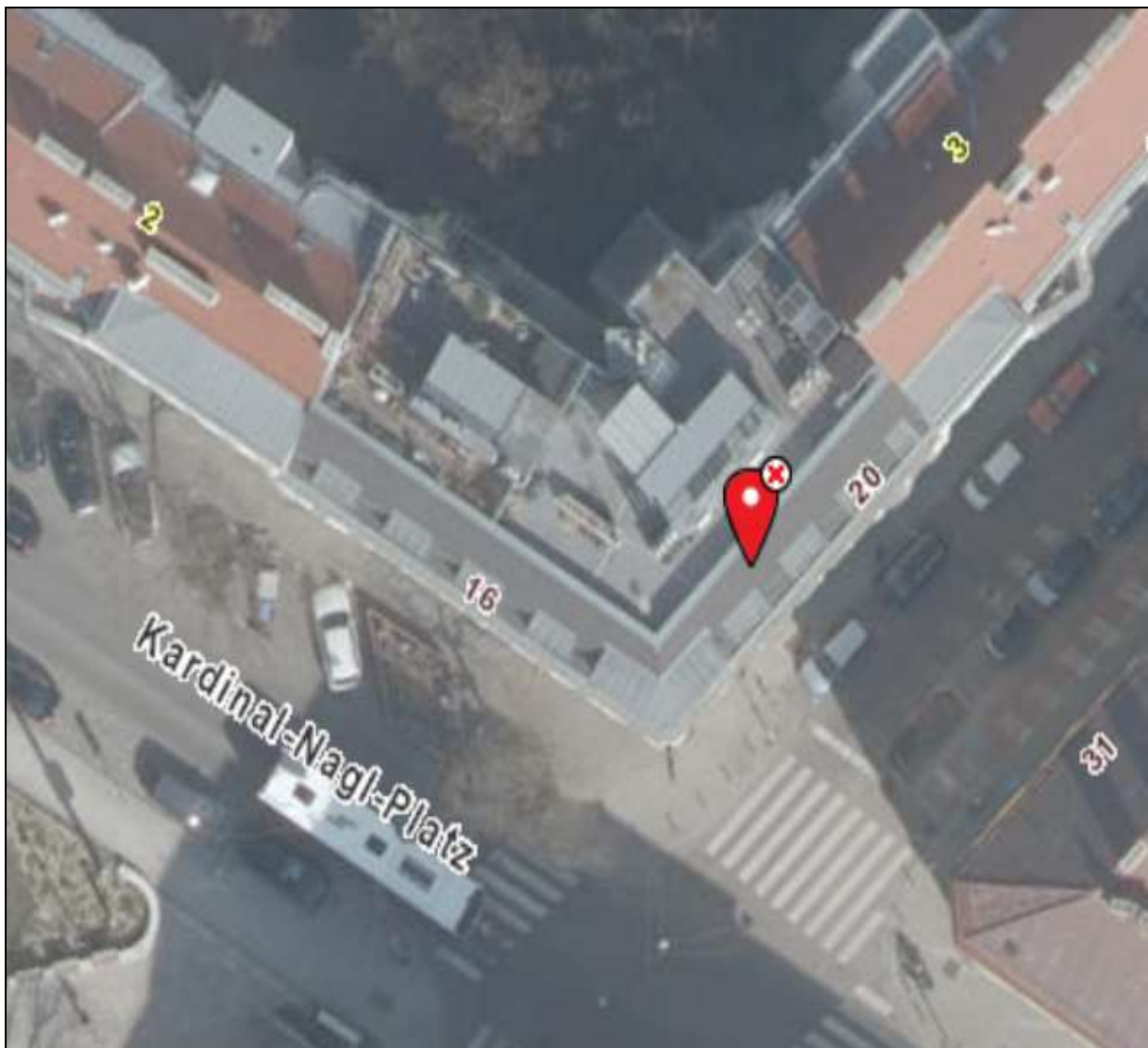
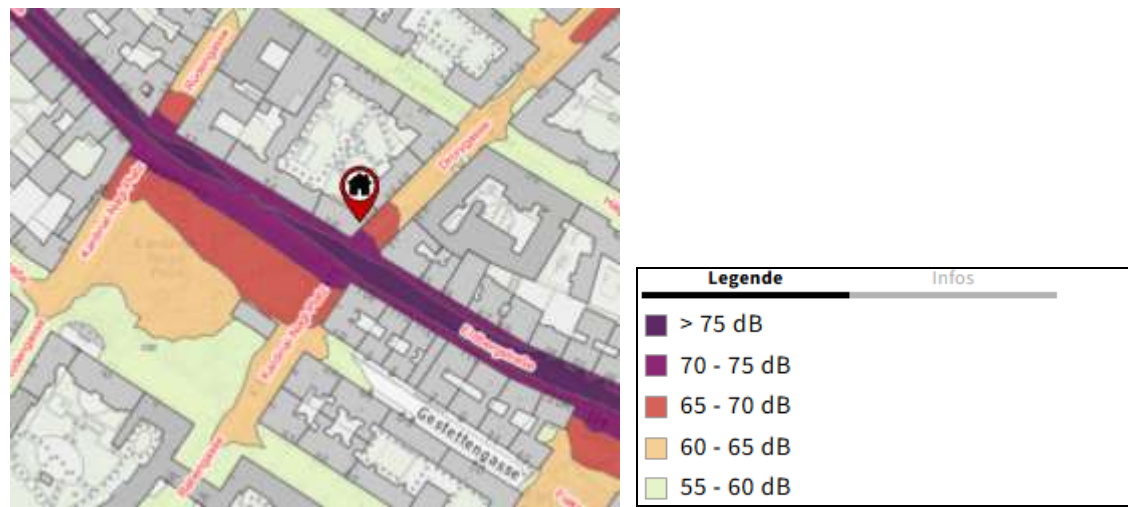


Abbildung 7 – Öffentliche Verkehrsverbindungen:

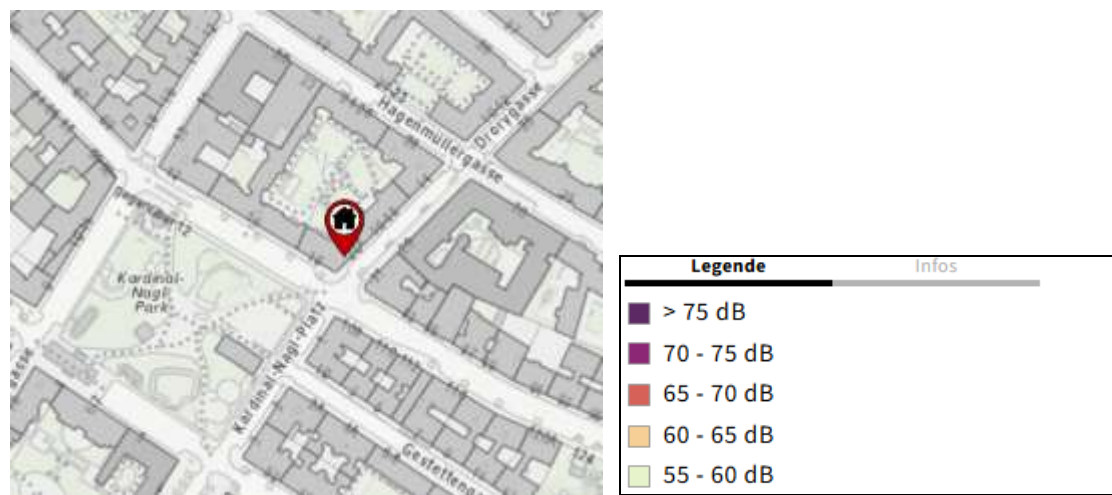


Abbildung 8 – Lärmkarten :

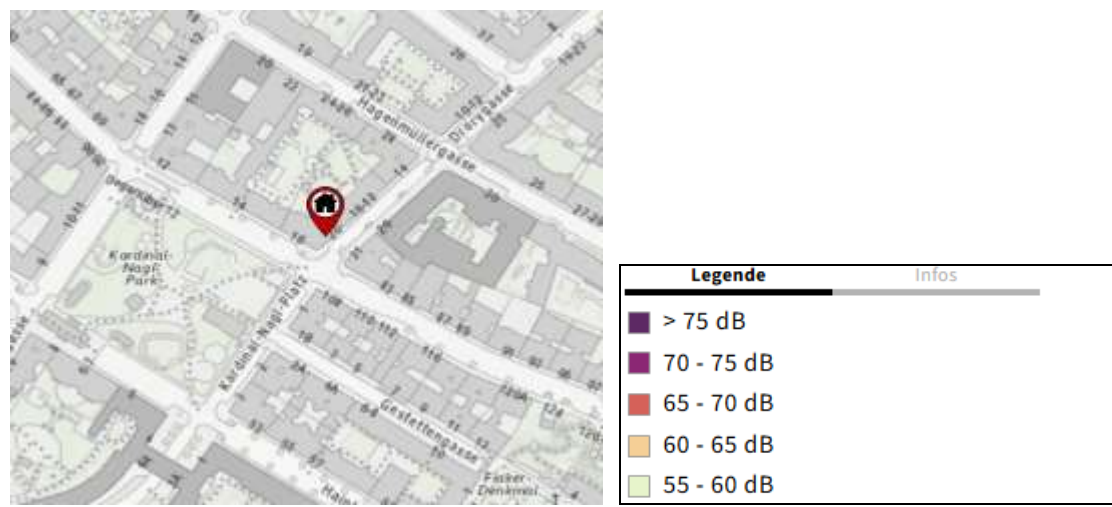
Straßenverkehr



Schienerverkehr



Flugverkehr



Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

2.4. Bebaubarkeit:

GST – Nr. 1754



GST – Nr. 1760



2.5. Objektbeschreibung:

EZ 388, Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16

Wohnhaus



Eingangsbereich



Stiegenhaus



ECKDATEN – WOHNHAUS



Bezeichnung: Wohnhaus
Bauartklasse: Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
Baujahr: ca. 1900
Dachung: Harte Dachung
Personenaufzug: vorhanden



Sonstige Merkmale: Gegensprechanlage



B lfd. Nr. 51, 45/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 12** – an der Liegenschaft **EZ 388, Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16

Lage: 1. Stock

Fenster: Holzfenster

Beheizung: Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Frau Danica Pavic, Mieterin, die Beheizung der bewertungsgegenständlichen Wohnung mittels eines Gas-Einzelofen erfolgt. Eine Funktionsüberprüfung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Sonstiges: Laut Mitteilung von Frau Danica Pavic, Mieterin, hat sie das Recht der Benutzung des Gang – WC (1. Stock). Diesbezüglich ist an zu führen, dass in der Wohnung kein WC vorhanden ist. Des Weiteren ist Ihrer Aussage zu folge ein Kellerabteil zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig. Diesbezüglich ist an zu führen, dass im Nutzwertgutachten vom 11.09.2007 sowie im Wohnungseigentumsvertrag vom 28.09.2007 diesbezüglich keinerlei Angaben angeführt sind. Betreffend der Angaben von Frau Danica wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Beschreibung der Räumlichkeiten

**Vorraum/
Küche:**

Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Holzdecke, Küchenseile





Badezimmer:

Boden und Wände verfliest, Holzdecke, Handwaschbecken, Dusche



Flur:

Bodenbelag, Wände gestrichen, Holzdecke

Zimmer:

Bodenbelag, Wände gestrichen, Holzdecke



Zimmer:

Bodenbelag, Wände gestrichen, Holzdecke



Kellerabteil



Gang - WC



Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

B lfd. Nr. 52, 30/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 13** – an der Liegenschaft **EZ 388**, **Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16

Lage: 1. Stock

Fenster: Kunststofffenster

Beheizung: Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Frau Danica Pavic, Mieterin, die Beheizung der bewertungsgegenständlichen Wohnung mittels eines Gas-Einzelofen erfolgt. Eine Funktionsüberprüfung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Sonstiges: Laut Mitteilung von Frau Danica Pavic, Mieterin, hat sie das Recht der Benutzung des Gang – WC (1. Stock). Diesbezüglich ist an zu führen, dass in der Wohnung kein WC vorhanden ist. Des Weiteren ist Ihrer Aussage zu folge ein Kellerabteil zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig. Diesbezüglich ist an zu führen, dass im Nutzwertgutachten vom 11.09.2007 sowie im Wohnungseigentumsvertrag vom 28.09.2007 diesbezüglich keinerlei Angaben angeführt sind. Betreffend der Angaben von Frau Danica wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum: Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Holzdecke, Handwaschbecken







Zimmer:

Bodenbelag, Wände gestrichen, Holzdecke





Kellerabteil



Gang - WC

The 'Kellerabteil' section contains two photographs. The left photograph is a close-up of a dark, textured door handle with a yellow-bordered sign that reads 'TUR 13' and 'NW' in handwritten text. The right photograph shows the interior of a storage room with metal shelving units filled with various items, including containers and boxes.



Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.6. Objektgröße:

B lfd. Nr. 51, 45/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 12** – an der Liegenschaft **EZ 388, Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16

Laut Nutzwertgutachten vom 11.09.2007 beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 12 **47,03 m²**

Auszug Nutzwertgutachten vom 11.09.2007

Geschoß	Top	Einheit	NF [m ²]	NW/m ²	NF * NW/m ²	ENW	GNW
Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:							
		Balkon	3,87	0,244	0,94	1	
1.Stock	10	Wohnung	28,35	0,950	26,93	27	27
1.Stock	11	Wohnung	31,58	0,950	30,09	30	30
1.Stock	12	Wohnung	47,03	0,950	44,68	45	45
1.Stock	13	Wohnung	31,09	0,950	29,54	30	30
1.Stock	14	Wohnung	35,20	0,950	33,44	33	33
1.Stock	14A	Wohnung	59,21	0,975	57,73	58	58
2.Stock	15	Wohnung mit Balkon	54,18	0,975	52,83	53	
		Zuschlag §8/2 WEG 2002				1	
						<u>54</u>	54

B lfd. Nr. 52, 30/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 13** – an der Liegenschaft **EZ 388, Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16

Laut Nutzwertgutachten vom 11.09.2007 beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 13 **31,09 m²**

Auszug Nutzwertgutachten vom 11.09.2007

Geschoß	Top	Einheit	NF [m ²]	NW/m ²	NF * NW/m ²	ENW	GNW
						48	48
Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:							
		Balkon	3,87	0,244	0,94	1	
1.Stock	10	Wohnung	28,35	0,950	26,93	27	27
1.Stock	11	Wohnung	31,58	0,950	30,00	30	30
1.Stock	12	Wohnung	47,03	0,950	44,68	45	45
1.Stock	13	Wohnung	31,09	0,950	29,54	30	30
1.Stock	14	Wohnung	35,20	0,950	33,44	33	33
1.Stock	14A	Wohnung	59,21	0,975	57,73	58	58
2.Stock	15	Wohnung mit Balkon Zuschlag §8/2 WEG 2002	54,18	0,975	52,83	53	
						1	
						54	54

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzflächen augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurden. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

2.7. Gesamtzustand:

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

B lfd. Nr. 51, 45/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 12** – an der Liegenschaft **EZ 388, Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

B lfd. Nr. 52, 30/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 13** – an der Liegenschaft **EZ 388, Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.8. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.9. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an alle üblichen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. (Wasser, Kanal, Strom). Der Gehsteig ist hergestellt.

2.10. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Etwasige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

B lfd. Nr. 51, 45/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 12** – an der Liegenschaft **EZ 388, Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16

B lfd. Nr. 52, 30/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 13** – an der Liegenschaft **EZ 388, Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe and andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.1.2. Ertragswert:

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

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

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

B lfd. Nr. 51, 45/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 12** – an der Liegenschaft **EZ 388, Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	47,03 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 1 900,00		
		€	89 357,00
anteiliger Bodenwert		€	89 357,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 700,00
Wohnnutzfläche ca.	47,03 m ²	€	126 981,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	120 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung des Bauzustandes)		
Alter des Gebäudes angenommen	50 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungs- und Erhaltungstätigkeiten)		
Wertminderung in %	42%	€	53 332,02
Bauzeitwert		€	73 648,98
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	89 357,00
Bauzeitwert		€	73 648,98
		€	163 005,98
SACHWERT		€	163 005,98

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung vermietet ist. Gemäß übermitteltem Mietvertrag vom 06.03.1995 beginnt das Mietverhältnis am 01.03.1995 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Hinzuweisen ist, dass gemäß Mietvertrag vom 06.03.1995 keine Angaben über eine etwaige hinterlegte Kautions angeführt ist.

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Bonus WL Realitäten GmbH. vom 26.01.2025 beträgt die aktuelle Gesamtmiete (Brutto) € 223,50 (Netto Hauptmietzins € 109,63)

2.1. Ermittlung des jährlichen Reinertrages				
	Fläche in m ²	Miete p.m. /m ²	Monatsmiete	Jahresrohertrag
			€ 109,63	€ 1.315,56
Jahresrohertrag				€ 1.315,56
Bewirtschaftungskosten in %				
pauschal (vom Jahresrohertrag)		15,00 %	€ 197,33	
Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)		5,00 %	€ 65,78	
Instandhaltung		0,2% des Neubauwertes		€ 253,96
		Summe Bewirtschaftungskosten		€ 517,07
Jahresreinertrag				€ 798,49

2.2. Ertragswert	
Kapitalisierungszinssatz	1,5 %
Restnutzungsdauer ca.	70 Jahre
Kapitalisierung Vervielfältiger V	Restnutzungsdauer 43,1549
Ertragswert	€ 34.458,76

Bei der Verkehrswertermittlung wird der Ertragswert im Verhältnis zum Sachwert 3 zu 1 gewichtet:

$$((34.458,76 \times 3) + 163.005,98/4) \quad \text{€ 66.595,57}$$

Verkehrswert **€ 66.595,57**

Verkehrswert gerundet **€ 67.000,--**

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

B lfd. Nr. 52, 30/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 13** – an der Liegenschaft **EZ 388, Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	31,09 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 1 900,00		
		€	59 071,00
anteiliger Bodenwert		€	59 071,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 700,00
Wohnnutzfläche ca.	31,09 m ²	€	83 943,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	120 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Bauzustandes)			
Alter des Gebäudes angenommen	50 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungs- und Erhaltungstätigkeiten)			
Wertminderung in %	42%	€	35 256,06
Bauzeitwert		€	48 686,94
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	59 071,00
Bauzeitwert		€	48 686,94
		€	107 757,94
SACHWERT		€	107 757,94

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung vermietet ist. Gemäß übermitteltem Mietvertrag vom 28.10.1991 beginnt das Mietverhältnis am 01.11.1991 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Hinzuweisen ist, dass gemäß Mietvertrag vom 28.10.1991 keine Angaben über eine etwaige hinterlegte Kautions angeführt ist.

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Bonus WL Realitäten GmbH. vom 26.01.2025 beträgt die aktuelle Gesamtmiete (Brutto) € 143,98 (Netto Hauptmietzins € 69,05)

2.1. Ermittlung des jährlichen Reinertrages				
	Fläche in m ²	Miete p.m. /m ²	Monatsmiete	Jahresrohertrag
			€ 69,05	€ 828,60
Jahresrohertrag				€ 828,60
Bewirtschaftungskosten in %				
pauschal (vom Jahresrohertrag)		15,00 %	€ 124,29	
Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)		5,00 %	€ 41,43	
Instandhaltung		0,2% des Neubauwertes		€ 167,89
		Summe Bewirtschaftungskosten		€ 333,61
Jahresreinertrag				€ 494,99

2.2. Ertragswert				
Kapitalisierungszinssatz			1,5 %	
Restnutzungsdauer ca.			70 Jahre	
Kapitalisierung Vervielfältiger V			Restnutzungsdauer	
			43,1549	
Ertragswert				€ 21.361,24

Bei der Verkehrswertermittlung wird der Ertragswert im Verhältnis zum Sachwert 3 zu 1 gewichtet:

$$((21.361,24 \times 3) + 107.757,94/4) = € 42.960,42$$

Verkehrswert € 42.960,42

Verkehrswert gerundet € 43.000,--

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete Verkehrswert

B lfd. Nr. 51, 45/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 12** – an der Liegenschaft **EZ 388, Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16, **zum Bewertungsstichtag 23.10.2025 beträgt gerundet**

EUR 67.000,-
(Euro Siebenundsechzigtausend)

Der gerundete Verkehrswert

B lfd. Nr. 52, 30/1890 Anteil – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 13** – an der Liegenschaft **EZ 388, Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit den Grundstücksnummern 1754, 1760, mit der Adresse 1030 Wien, Drorygasse 20/Kardinal-Nagl-Platz 16, **zum Bewertungsstichtag 23.10.2025 beträgt gerundet**

EUR 43.000,-
(Euro Dreiundvierzigtausend)



Wien, am 29.01.2026

Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht

notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.