

# MIETVERTRAG

(Geschäftsraummiete)

Parteienvertreter – Immobilienreuhänder	Gebühr	Diese Ausfertigung ist eine Erstschrift/ Gleichschrift vergebührt mit € <u>285,-</u>
		Wien, am - 5. Nov. 2009 ZHS Office- & Facilitymanagement GmbH Immobilienverwaltung Am Stadtpark 9, 1030 Wien

Zwischen:

KATHREIN & CO Privatgeschäftsbank AG und Mitbesitzer  
als Vermieter

vertreten durch: ZHS Office- & Facilitymanagement GmbH, 1030 Wien, Am Stadtpark 9  
und als Mieter

Firma PRISCHL GNBR, Peter-Paulstraße 2, 2201 Gerasdorf, vertreten durch Herrn Ernst Prischl,  
geb. 24.08.1954,

wird vorbehaltlich des Auszuges des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

## § 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum des Mietgegenstandes im Hause 1010 Wien, Wipplingerstr. 25/Renngasse 14, Top 5, bestehend aus 1 Gassenlokal.

Die Nutzfläche beträgt 19 m<sup>2</sup>.

2. Der Mietgegenstand darf nur zur Führung einer Softgastronomie verwendet werden. Eine Berechtigung ist vorzulegen.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mit zu benutzen:  
Heizung
4. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

## § 2 (Vertragsdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am 01.12.2009 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.

Eine Kündigung hat schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

ZHS Office- & Facilitymanagement GmbH A-1030 Wien • Am Stadtpark 9 • Postanschrift A-1011 Wien • Tel. +43-1-71707-0  
Fax +43-1-71707-3026 • Bankverbindung: Raiffeisen Zentralbank Österreich AG • Bankleitzahl 31000 • Konto-Nr. 1-00 563.690  
Sitz der Gesellschaft in Wien • Registriert unter FN 68640t beim Handelsgericht Wien • UID ATU 15329703 • DVR 0550922



### § 3 (Mietzins)

1.	Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus:	EUR	793,17
	- dem Hauptmietzins in Höhe von	EUR	617,67
	- allgemeinen Betriebskosten 0,25 %	EUR	18,25
	- spezif. Betriebskosten 0,71 %	EUR	2,06
	- anteilige Heizkosten	EUR	23,00
	- Ust in der jeweiligen gesetzl. Höhe	EUR	132,19

2. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaublichen Verbraucherpreisindex 1986 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlaubliche Indexzahl 107,7 (August 2009). Indexschwankungen bleiben bis einschließlich 5% unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder nach unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.

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

3. Der Anteil an den allgemeinen sowie spez. Betriebskosten sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 4 oder 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 0,25%, sowie 0,71%.

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.

4. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit 0%, da keine Aufzugsbenützung.

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

Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i.S. der lit b, nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13 Abs. 3.

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 6 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges – vorbehaltlich gegenteiliger gesetzlicher Anordnung – 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 durch 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.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

#### **§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)**

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instand zu halten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser-/ Heizgeräten udgl.) , als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser- 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 verpflichtet sich, über Verlangen des Vermieters für die gemieteten Geschäftsräume auf eigene Kosten einen Wasserzähler installieren zu lassen und instand zu halten und die durch diese absonderte Zählung ermittelten Wasser- und Abwassergebühren zu tragen. Dies gilt sinngemäß auch dann, wenn bei Mietvertragsabschluss bereits ein eigener Wasserzähler für den Mietgegenstand vorhanden ist.
5. Die vorschriftsmäßige Entsorgung von im Zusammenhang mit der Benützung des Mietgegenstandes anfallenden Abfällen und sonstigen Stoffen oder Substanzen, die auch



ihrer Menge und Art kein Hausmüll sind, ist vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen. Die Einleitung von Abwässern und sonstigen Stoffen in das Kanalnetz darf nur nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen erfolgen. Der Mieter haftet für Schäden, die dem Vermieter aus der Nichteinhaltung der vorgenannten Pflichten sowie aus vom Mieter verursachten Schadstoffbelastungen (Kontaminationen) des Mietgegenstandes oder sonstiger Teile der Liegenschaft entstehen.

6. 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.
7. 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, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen. An allgemeinen Teilen des Hauses angebrachte Geschäftstafeln des Mieters sind im Bedarfsfall (z.B. bei Reparaturarbeiten am Haus) vom Mieter auf seine Kosten abzunehmen bzw. wieder anzubringen. Dies gilt auch für Gegenstände, deren Anbringung auf Grund einer gesonderten Vereinbarung erfolgt ist wie Schaukästen, Steckschilder, Sonnenschutzvorrichtungen, Antennenanlagen u.d.gl.
8. 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. Insbesondere bedürfen auch vom Mieter beabsichtigte Veränderungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Mietgegenstand oder in sonstigen Teilen der Liegenschaft, wie insb. Leitungsverstärkungen, der Zustimmung des Vermieters. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter sowohl während des aufrechten Mietverhältnisses als auch nach dessen Beendigung auf Abgeltungsansprüche.
9. In allen Fällen einer baulichen Veränderung 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- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
10. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) un-

verzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bau-schutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließ-lich Malerei) auf seine Kosten.

11. Es obliegt dem Mieter, allenfalls erforderliche behördliche Bewilligungen zur Erreichung des vereinbarten Verwendungszweckes auf eigene Kosten selbst zu erwirken; den Vermieter trifft keine Haftung für den Fall der Nichterteilung derartiger Bewilligungen.
12. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaften können nur durch gesonderte schriftliche Verein-barung Gegenstand des Mietvertrages werden.
13. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

### **§ 5 (Verbot der Überlassung an Dritte)**

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist außerhalb des Anwendungsbereiches des § 12a MRG – nicht gestattet.

### **§ 6 (Anzeigepflichten des Mieters)**

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die Veräußerung oder Verpachtung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Ist der Mieter eine juristische Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts, so haben die vertretungs-befugten Organe entscheidende Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einfluss-möglichkeiten in der Gesellschaft, wie etwa die Veräußerung von Anteilen, dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

### **§7 (Weitere Vereinbarungen)**

Bei Mietvertragsunterfertigung wird zur Sicherstellung für alle Ansprüche der Vermieterin aus diesem Mietvertrag eine Kautions in Höhe von EUR 2.500,-- (in Worten: EUR zweitausendfünfhundert) hinterlegt.

*eli. 5.11.09*

### **§ 8 (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 Verein-barungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Ver-trages 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.



### § 9 (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 derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

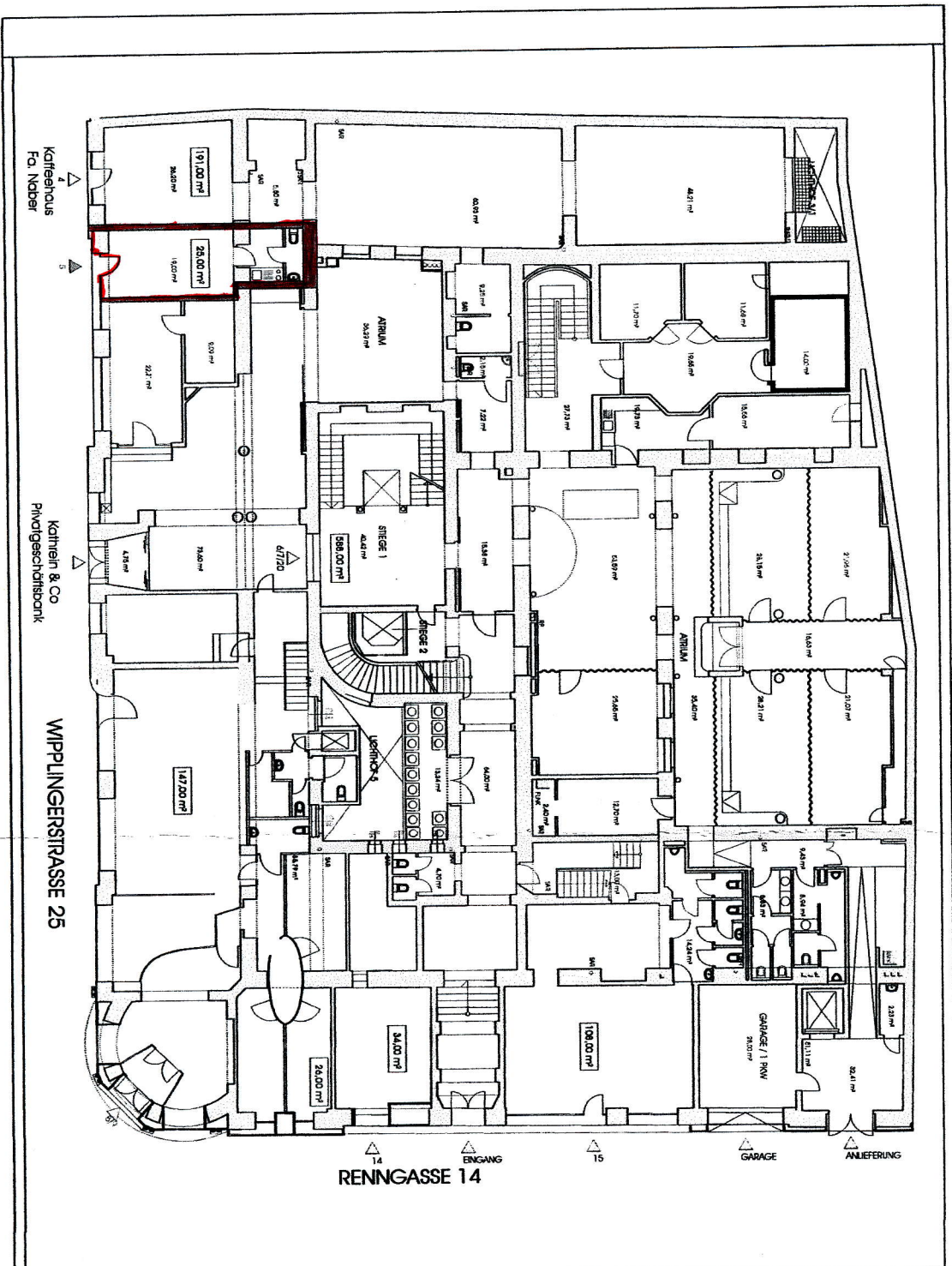
monatlich	EUR	793,17
somit für das Jahr	EUR	9.518,04

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

Wien, am 05. NOV. 2007

**ZHS**  
Office- & Facilitymanagement GmbH  
Immobilienverwaltung  
A-1030 Wien, Am Stadtpark 2  
Vermieter

Mieter



Kaffeehaus  
Fa. Naber

Kathrein & Co  
Privdgeschäftsbank

WIPPLINGERSTRASSE 25

RENNGASSE 14

STREIFENLÄNGEN

PAUSE

### BESTANDS - PLAN

WIPPLINGERSTRASSE 25 / RENNGASSE 14, 1010 WIEN  
EZ: 1453, SGT: 233, KAT: INNERE STADT

TOP 4	TOP 8	TOP 8/1720	TOP 8/9
191,00 m²	20,00 m²	690,00 m²	147,20 m²
TOP 13	TOP 14	TOP 15	
26,00 m²	34,00 m²	109,00 m²	
WC TOP 13+14	GARAGE	BRESEN GÄNGE	
6,00 m²	28,00 m²	77,00 m²	
GESAMTFLÄCHE			
1265,00 m²			

ENDGESCHOSS M=1:100

GRUNDGEBÄUER	BAUHERBER
BEHÖRDE	BAUFÜHRER
	PLANVERFASSER

PROJEKTLEITUNG: INGENIEUR T. SCHULZ, TOBIAS WINDHOLZBAUER, PH. BE. STRUBER, THOMAS CHWIK  
VERANTWORTLICHER ARCHITECT: DI. JOHANNES WINDHOLZBAUER  
COCOBA 2020



Abfertigung ist eine Liste...

Gleichschrift vergeben mit € 33,50

Wien, am 21. Nov. 2009

ZHS Office- & Facilitymanagement GmbH  
Immobilienverwaltung  
Am Stadtpark 9, 1030 Wien

## Mietvertrag



abgeschlossen zwischen :

Kathrein & Co Privatgeschäftsbank AG und Mitbesitzer, vertreten durch ZHS Office- & Facilitymanagement Gesellschaft mbH, 1030 Wien, Am Stadtpark 9  
als Vermieterin einerseits und  
PRISCHL GNBR, Herrn Ernst Prischl, Peter-Paul-Straße 2, 2201 Gerasdorf  
als Mieter andererseits

### Mietgegenstand:

Kellerabstellraum Nr. 24 im Ausmaß von ca. 14m<sup>2</sup> im Parteienkeller des Hauses  
Wipplingerstraße 25/Renng. 14, 1010 Wien, zum ausschließlichen Zwecke der Nutzung als  
Lager.

### Mietzins:

Der Mietzins beträgt monatlich EUR 77,- (in Worten: siebzigseven), das sind EUR 5,50/m<sup>2</sup>,  
zuzüglich gesetzlicher Ust, fällig monatlich im Vorhinein.  
Es wird Wertbeständigkeit nach dem vom Österr. Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten  
Verbraucherpreisindex 2005 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart.  
Ausgangsbasis ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl,  
Indexschwankungen bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Die Erhöhung kommt erst ab  
dem 6. Jahr zum Tragen.

### Mietdauer:

Das Mietverhältnis beginnt am 1.1.2010 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine  
Kündigung hat schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende des  
Kalendermonats zu erfolgen, wobei der Mieter für die Dauer von vier Jahren, längstens jedoch bis  
31.12.2014 auf die Ausübung des Kündigungsrechts verzichtet. Eine Vertragsauflösung im Sinne  
des § 1118 ABGB bleibt hierdurch unberührt.

### Sonstige Bestimmungen:

Die Übertragung von Rechten aus diesem Vertrag an dritte Personen ist nur mit schriftlicher  
Zustimmung der Vermieterin möglich.  
Der Mietgegenstand wird wie besichtigt bzw. nach groben Sanierungsarbeiten (Sanieren des  
Wandputzes, Herstellen eines Estriches) übernommen. Weitere Instandsetzungs- und  
Instandhaltungsmaßnahmen sind vom Mieter zu tragen.

Wien, am 23.11.2009

Mieter

Office- & Facilitymanagement GmbH  
Immobilienverwaltung  
Am Stadtpark 9, 1030 Wien

Kathrein & Co Privatgeschäftsbank AG  
vertreten durch

ZHS Office- & Facilitymanagement GmbH

