



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: 19 E 735/25p

Auftrag: Verkehrswertermittlung
von 1/1 Anteilen (B-LNr. 3)
der EZ 313, GB 01403 Neulerchenfeld

Adresse: 1160 Wien, Thaliastraße 21

Stichtag: 06. Oktober 2025



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

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



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 06. Oktober 2025 (als Tag der 2. Befundaufnahme)	1
1.5. Grundlagen und Unterlagen	1
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen	2
1.5.3. Literatur	2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand	4
2.2. Lage	5
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	6
2.2.2. Individualverkehr	7
2.2.3. Infrastruktur	10
2.2.4. Kaufkraft	11
2.3. Grundstück	12
2.3.1. Allgemeine Topographie	12
2.3.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	14
2.3.3. Anschlüsse	15
2.3.4. Kontaminationen	15
2.4. Gebäudebestand	17
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	22
2.6. Objektbestand	23
2.6.1. Garagen-/Lagergebäude im Innenhof	24
2.6.2. Objektbeschreibung Top GL 1-2, STG 1	25
2.6.3. Objektbeschreibung Top GL 3, STG 1	27
2.6.4. Objektbeschreibung Top 4-5, STG 1	30
2.6.5. Objektbeschreibung Top 6-7, STG 1	32
2.6.6. Objektbeschreibung Top 8-9, STG 1	35
2.6.7. Objektbeschreibung Top 10-11, STG 1	37
2.6.8. Objektbeschreibung Top 1, STG 2	39
2.6.9. Objektbeschreibung Top 2, STG 2	41
2.6.10. Objektbeschreibung Top 3, STG 2	43
2.6.11. Objektbeschreibung Top 4, STG 2	45
2.6.12. Objektbeschreibung Top 5, STG 2	47
2.6.13. Objektbeschreibung Top 6, STG 2	48
2.6.14. Objektbeschreibung Top 7, STG 2	49
2.6.15. Objektbeschreibung Top 8, STG 2	51
2.7. Bestandsobjekte und Erträge	53
2.8. Kautionen	54



2.9. Betriebskosten	55
2.10. Verwaltung/Investitionsvorschau	55
2.11. Sonstiges	55
3. Gutachten	56
3.1. Bewertungsgrundsätze	56
3.2. Restnutzungsdauer	57
3.2.1. Technische Lebensdauer	57
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	58
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer	58
3.3. Bewertung	60
3.3.1. Ertragswertverfahren	60
3.3.2. Bodenwert diskontiert	61
3.3.3. Potential Dachgeschossausbau	68
3.3.4. Verkehrswertermittlung	69
3.3.5. Plausibilisierung	71
3.3.6. Hinweis zum Stabilitätsgesetz 2012	72
4. Zusammenfassung	74
5. Anmerkung	75
5.1. Umsatzsteuer	75
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	76
6. Fotodokumentation	77
7. Anlagen	93



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	6
Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	7
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr	7
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien	8
Abb. 5: Kurzparkstreifen bewertungsgegenständlicher Bereich	8
Abb. 6: Straßen- / Autobahnnetz	9
Abb. 7: Aus- und Weiterbildung	10
Abb. 8: medizinische Versorgung	11
Abb. 9: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	11
Abb. 10: DKM – Digitale Katastermappe	12
Abb. 11: Luftbild	12
Abb. 12: Straßenlärm [dB]	13
Abb. 13: Schienenlärm [dB]	13
Abb. 14: Hochwasser	14
Abb. 15: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	14
Abb. 16: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	15
Abb. 17: historischer Datumsvermerk	17
Abb. 18: historische Ansichten/Schnitte	17
Abb. 19: aktuelle Ansichten/Schnitte	18
Abb. 20: Kriegssachschäden, um 1946	19
Abb. 21: Grundriss Keller Stiege 1	20
Abb. 22: Grundriss Keller Stiege 2	20
Abb. 23: Grundriss EG Stiege 1	21
Abb. 24: Grundriss EG Stiege 2	21
Abb. 25: Grundriss 1. Stock Stiege 1	21
Abb. 26: Grundriss 1. Stock Stiege 2	21
Abb. 27: Grundriss 2. Stock Stiege 1	21
Abb. 28: Grundriss 2.+3. Stock Stiege 2	21
Abb. 29: Grundriss Garagen-/Lagergebäude	24
Abb. 30: Grundriss GL 1-2	25
Abb. 31: Grundriss Top GL 3	27
Abb. 32: historischer Grundriss des Kellers der Top GL 3	28
Abb. 33: Grundriss Top 4-5	30
Abb. 34: Grundriss Top 6-7	33
Abb. 35: Grundriss Top 8-9	35
Abb. 36: Grundriss Top 10-11	37
Abb. 37: Grundriss Top 1	39
Abb. 38: Grundriss Top 2	41



Abb. 39: Grundriss Top 3	43
Abb. 40: Grundriss Top 4	45
Abb. 41: Grundriss Top 5	47
Abb. 42: Grundriss Top 6	48
Abb. 43: Grundriss Top 7	49
Abb. 44: Grundriss Top 8	51
Abb. 45: Lage der Vergleichsobjekte	61
Abb. 46: Ersten Wiener Zinshaus-Marktbericht Otto	71
Abb. 47: Zinshaus-Marktbericht EHL	71

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Hernals, 1172 Wien, Kalvarienberggasse 31, Rat Dr. Peter Proksch, Richter mit Beschluss vom 25. Juni 2025, eingelangt am 27. Juni 2025

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Devi Rani Bagga
geb. 01.01.1970
Brunnengasse 32/8
1160 Wien

vertreten durch

Mag. Peter Abpurg
Wollzeile 17/22
1010 Wien

Verpflichtete Partei

Slavko Zeleznik
geb. 22.03.1970
Thaliastraße 21/2/4
1160 Wien

wegen: EUR 33.573,52 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **19 E 735/25p**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 1/1 Anteilen, B-LNr. 3 der Liegenschaft Grundbuch 01403 Neulerchenfeld, EZ 313, per Adresse 1160 Wien, Thaliastraße 21 erstatten.

1.4. Bewertungsstichtag: 06. Oktober 2025 (als Tag der 2. Befundaufnahme)

1.5. Grundlagen und Unterlagen

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



1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am **06. August 2025** um 8:00 Uhr (teilerfolgreiche Befundaufnahme) sowie am **06. Oktober 2025**, um 9:15 Uhr unter Anwesenheit von:
 - siehe Anwesenheitsprotokoll der Gerichtsvollzieherin
 - Frau Ida Nebosis (Büro SV)
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 16. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- kanzeiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen

- Seitens der Hausverwaltung (verpflichtete Partei) wurden keine Unterlagen übermittelt.

1.5.3. Literatur

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000
- Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder



1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Sofern ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes nicht vorgelegt wird, wird im Zuge der Bewertung daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01403 Neulerchenfeld EINLAGEZAHL 313
BEZIRKSGERICHT Hernals

Letzte TZ 2860/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.213		GST-Fläche	454	
		Bauf.(10)	318	
		Bauf.(20)	136	Thaliastraße 21

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Slavko Zeleznik

GEB: 1970-03-22 ADR: Brunng. 11, Moosbrunn 2440

a 4806/2002 IM RANG 4127/2002 Kaufvertrag 2002-08-27 Eigentumsrecht

d gelöscht

***** C *****

33 a 3758/2022 Pfandurkunde 2021-12-30

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.620.000,--

für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 57796w)

34 a 1864/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 33.573,52

samt Zinsen und Kosten wie Exekutionsbewilligung 2025-04-14

erliegend in der hg. Urkundensammlung

Kosten von (gesamt) EUR 4.985,88 samt 4 % Zinsen

aus EUR 3.061,92 seit 18.12.2024,

Kosten des Antrags EUR 1.373,44

für Devi Rani Bagga geb 1970-01-01

(19 E 735/25p)

35 a 2860/2025 Exekutionsantrag 2025-06-02, Exekutionsbewilligung

2025-06-04

PFANDRECHT

vollstr. EUR 10.943,31

samt Antragskosten EUR 397,50 für Magistrat der Stadt Wien

MA 6 - BA 34 (12 E 1571/25b)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

27.06.2025 11:42:29

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden, mit Ausnahme der Bestandsverträge, nicht bekannt gegeben.



2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk „Ottakring“ per Adresse Thaliastraße 21. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird wie folgt markiert: Thaliastraße – Hofferplatz – Menzelgasse – Brunnengasse.

Quelle: www.wien.gv.at

Die Thaliastraße beginnt beim Lerchenfelder Gürtel im Osten, wird in ihrem Verlauf vom Hofferplatz und vom Stillfriedplatz unterbrochen und endet im Westen bei der Ottakringer Straße/Johann-Staud-Straße. Sie ist in beide Richtungen befahrbar und wurde 1894 benannt (vorher zum Teil Lerchenfelder Straße), dort stand von 1856 bis 1869 das Thaliatheater (benannt nach einer der neun Musen).

Im DEHIO – Handbuch Die Kunstdenkmäler Österreichs wird die Thaliastraße wie folgt beschrieben:

THALIASTRASSE (Neulerchenfeld, Ottakring). Gerade Rasterstraße, im 4. V. 19. Jh. südl. von Neulerchenfeld als Mittelachse des Bezirks angelegt. Am Beginn ehem. vom 1856 erb. Thaliatheater akzentuiert (1870 abgebrochen), im Verlauf mehrfach von Rechteckplätzen unterbrochen und von der Vorortelinie gequert. Gemischte Zinshausverbauung. 3-4geschossig in früh- bzw. strenghistoristischen Formen um 1870/80: Nr. 17, 19; Nr. 23, 1871; Nr. 37, 39, 43, 45; Nr. 48, 1879; Nr. 51, 59, 64; Nr. 88, 1882, 1912 aufgestockt, Fenster von reliefierten Halbsäulen gerahmt; Nr. 119, 1872, 1891 aufgestockt.

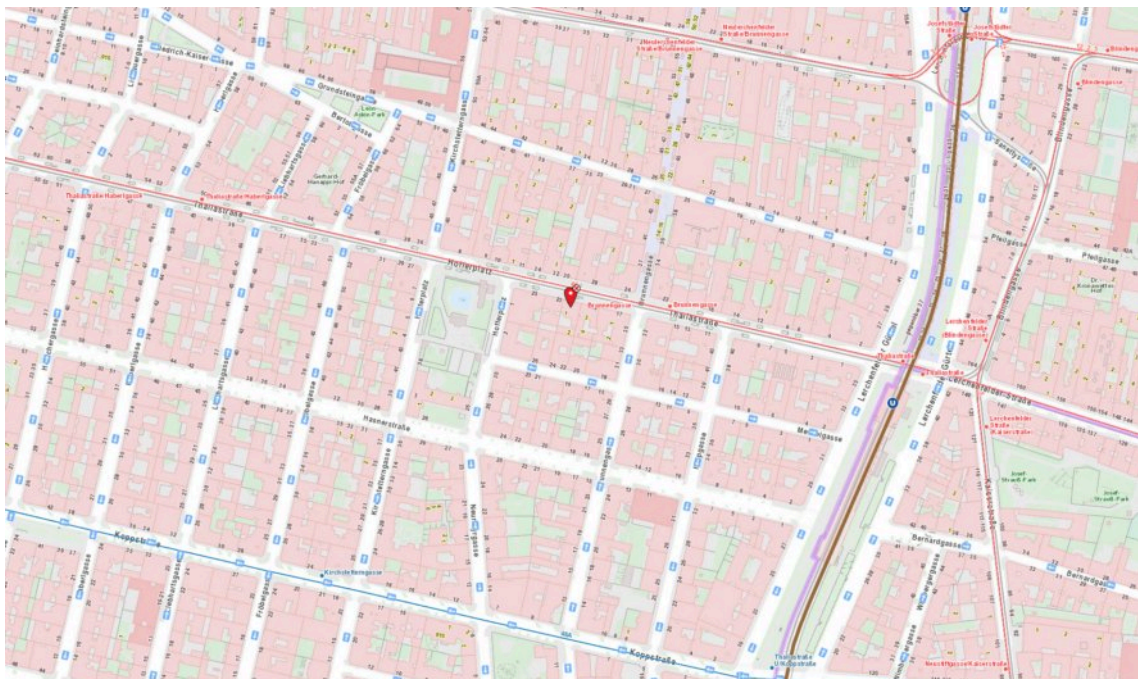
Der 16. Wiener Gemeindebezirk „Ottakring“ erstreckt sich über ca. 8,7 km² und hat etwa 102.770 Einwohner; er liegt im Westen Wiens, außerhalb des Straßenzuges „Gürtel“. Östlich, innerhalb des „Gürtels“, grenzen die Bezirk 8., Josefstadt und 7., Neubau an, im Süden der 15., Rudolfsheim-Fünfhaus, im Süd-Westen der 14., Penzing und im Norden der 17., Hernals. Der westlichste Teil des Bezirkes hat bereits einen großen Anteil an den Ausläufern des Wienerwaldes (Wilhelminenberg, Predigtstuhl, Schottenwald, etc.). Am Fuße des Wilhelminenberges liegen das Wilhelminenspital, das Ottakringer Bad und die Kuffner Sternwarte. Am Wilhelminenberg befindet sich das Schloss Wilhelminenberg (heute ein Hotel) und das von Dr. Konrad Lorenz gegründete Forschungsinstitut für Wildtierkunde und Ökologie, das zur Veterinärmedizinischen Fakultät der Universität Wien gehört.

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung haben die Straßenbahnlinien 2, 12, 46 und die Autobuslinien 48A eine Haltestelle. Der nächstgelegene Zugang zur U-Bahnhaltestelle „Thaliastraße“ der Linie U6 liegt rund 290 m entfernt.

Die Straßenbahnlinie **2** hat einen sehr langen Streckenverlauf, und zwar vom 17., Dornbach, über die Sandleitengasse, Wilhelminenstraße, Neulerchenfelder Straße, Josefstädter Straße, ab Parlament die Ringstraße („gegen den Uhrzeigersinn“ - Burgring, Opernring, Kärntner Ring, Schuberting, Parkring, Stubenring) bis Schwedenplatz, Taborstraße, Dresdner Straße bis zur Endstelle im 20., Friedrich-Engels-Platz. Die Straßenbahnlinie **12** beginnt ihren Verlauf bei der Josefstädter Straße und verläuft seit September 2025 von der Arne-Karlssohn-Park (zukünftige U5) über den Franz-Josefs-Bahnhof (S-Bahn), die Friedensbrücke (U4), die Traisengasse (S-Bahn) bis hin zur Vorgartenstraße (U1) und soll im weiteren bis hin zum Nordwestbahnhof erweitert werden. Die Straßenbahnlinie **46** fährt vom 1., Dr. Karl-Renner-Ring/Bellariastraße (Station U3) durch die Lerchenfelder Straße und die Thaliastraße bis 16., Joachimsthalerplatz/Maroltingergasse. Im Verlauf der Strecke ist bei der Station „Thaliastraße“ der Umstieg in die U-Bahnlinie U6 möglich, bei der Station „Ottakring“ der in die U-Bahnlinie U3. Die Autobuslinie **48 A** fährt von 1., Dr. Karl-Renner-Ring über Volkstheater (U2, U3) – Neustiftgasse/Burggasse Stadthalle (U6) – Koppstraße/Gablenzgasse – Ottakring (U3) – Flötzersteig nach 14., Baumgartner Höhe/Otto-Wagner-Spital.

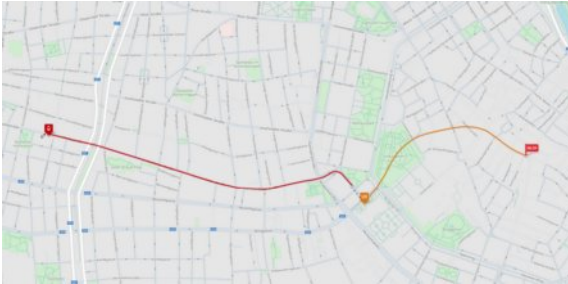
Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at



Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



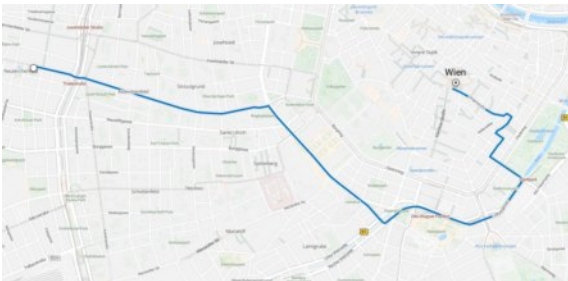
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 17 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar. Die Thaliastraße ist in beide Richtungen befahrbar. Die Parkraumsituation ist schwierig. Der 16. Bezirk ist überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Das Parken im bewertungsgegenständlichen Bereich ist daher kostenpflichtig. Das nächstgelegene Parkhaus befindet sich in am Hofferplatz.

Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehrs



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 4,9 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.oeamtc.at



Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft gibt es eine spezielle Kurzparkzonenregelung.

Abb. 5: Kurzparkstreifen bewertungsgegenständlicher Bereich



KURZPARKSTREIFEN	
Adresse:	16, Thaliastraße 21 bis 25
Zeitraum:	Mo.–Fr. (w.) v. 8–18h, Sa. (w.) v. 8–12h
Parkdauer:	1,5 h
Die Informationen und Pläne zu den Kurzparkzonen haben keine Rechtsgültigkeit, sondern dienen lediglich der Veranschaulichung.	

Quelle: www.wien.gv.at

Von Montag bis Freitag (werktags), 8 bis 18 Uhr, sowie am Samstag (werktags), von 8 bis 12 Uhr, Parkdauer maximal 1,5 Stunden, ist das Parken auf dem Großteil der Thaliastraße kostenpflichtig.

Abb. 6: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oamtc.at, ASFINAG, BMVIT

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

Die Thaliastraße führt zur Possingergasse; diese gegen Süden befahren mündet beim Schloß Schönbrunn in die Hadikgasse, die wiederum die direkte Anbindung an die A23 Westautobahn/Auffahrt „Auhof“ darstellt. Ab dem Schloß Schönbrunn gelangt man aber auch über die Schönbrunner Schloßstraße zur Grünbergstraße, die in ihrer Verlängerung zur Auffahrt „Altmannsdorf“ der A23 Südosttangente führt. Die Anbindung an alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen ist somit gut gegeben.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	17 Min.	4,9 km
Westbahnhof	1,6 km	9Min.	1,9 km
Hauptbahnhof	k.A.	25 Min.	6,4 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	19 Min.	4,7 km
Flughafen	k.A.	46 Min.	22,0 km



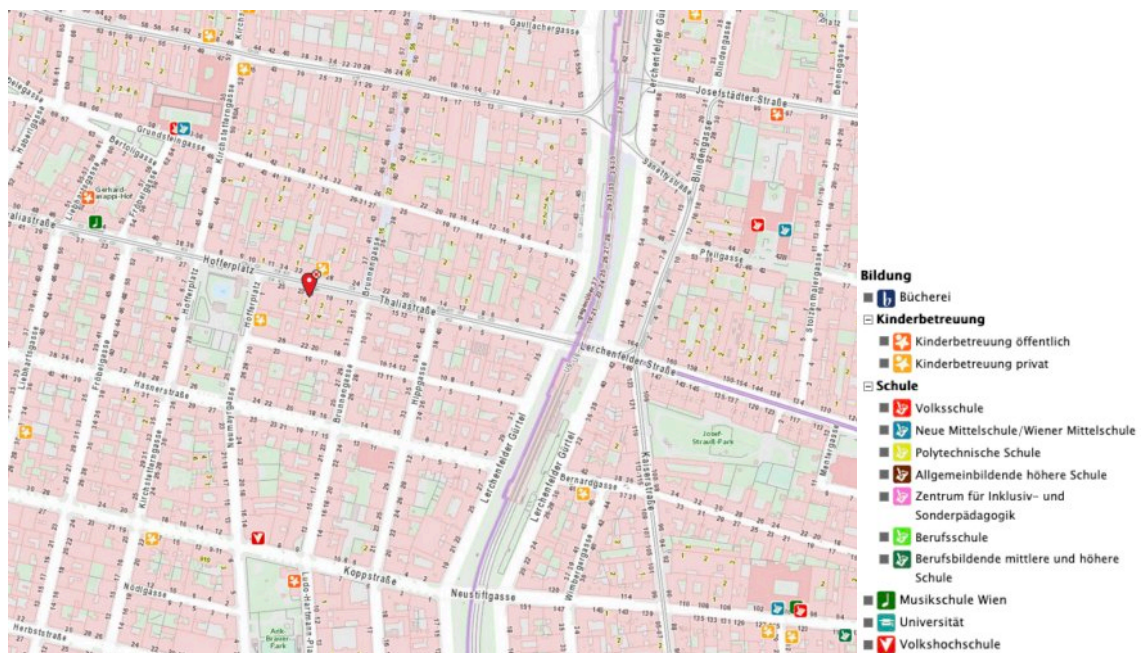
2.2.3. Infrastruktur

Nahversorgung: Geschäfte für die Deckung des täglichen Bedarfs sind auf der Thaliastraße, der Lerchenfelder Straße sowie den umliegenden Straßenzügen vorhanden. Der Brunnenmarkt liegt in unmittelbarer Nähe der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

Freizeit: In fußläufiger Entfernung befinden sich überwiegend kleinere Parkanlagen wie die PA Hofferplatz, der Leon-Askin-Park, der Arik-Brauer-Park, die GA Lerchenfelder Gürtel sowie der Josef-Strauß-Park. Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar. Das Veranstaltungszentrum „Wiener Stadthalle“ liegt ungefähr 1 km von der bewertungsgegenständlichen Adresse entfernt.

Gesundheit: Die nächstgelegenen Apotheken befinden sich in der Kirchstetterngasse 36 und am Lerchenfelder Gürtel 35.

Abb. 7: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at



Abb. 8: medizinische Versorgung

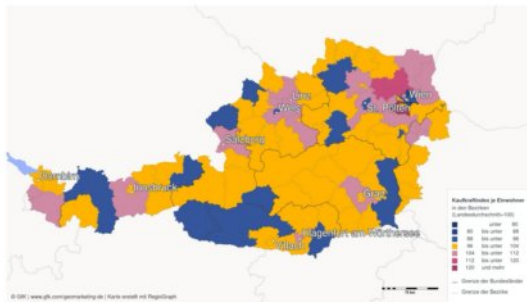


Quelle: www.wien.gv.at

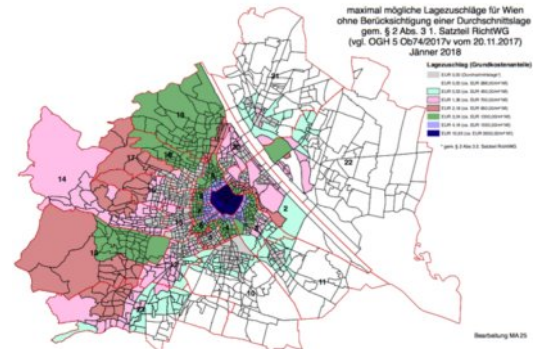
2.2.4. Kaufkraft

Abb. 9: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien

GfK Kaufkraft Österreich 2025



Quelle: APA



Quelle: www.wien.gv.at/ MA 25



2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig in Richtung Thaliastraße gegen Nordosten ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu waagrecht und die Grundstücksform ist annähernd rechteckig. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 454 m² ausgewiesen.

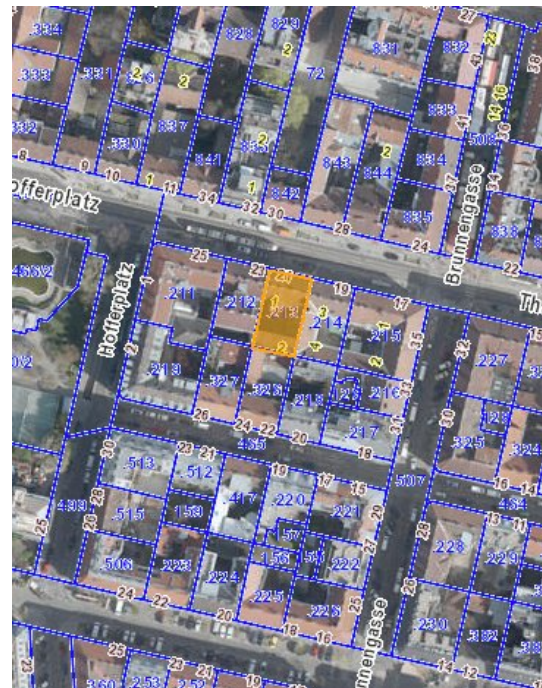
***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.213		GST-Fläche	454	
		Bauf. (10)	318	
		Bauf. (20)	136	Thaliastraße 21
Legende:				
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)				
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)				
***** A2 *****				

Abb. 10: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: www.wien.gv.at

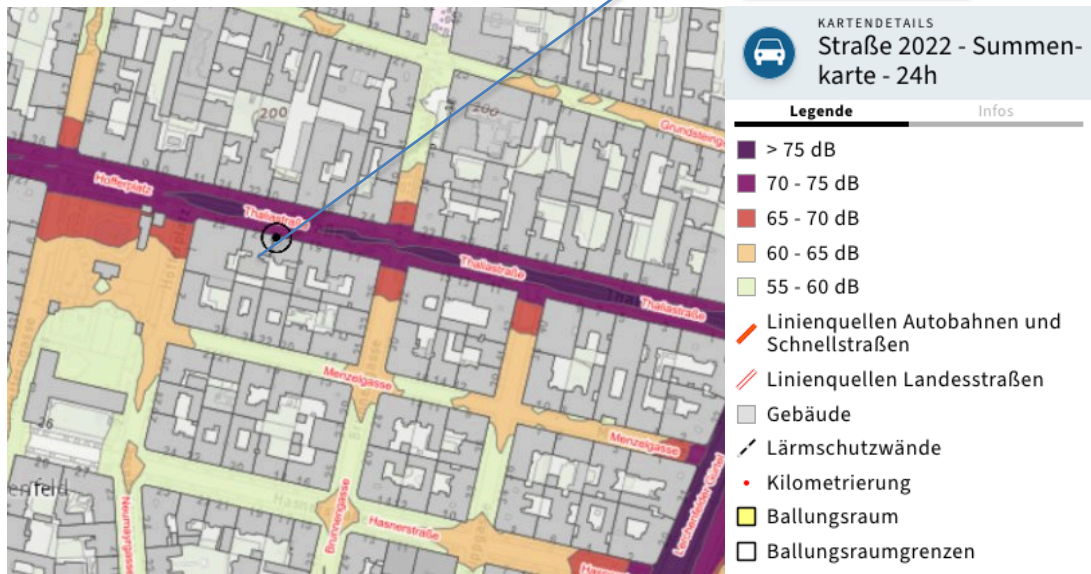
Abb. 11: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at

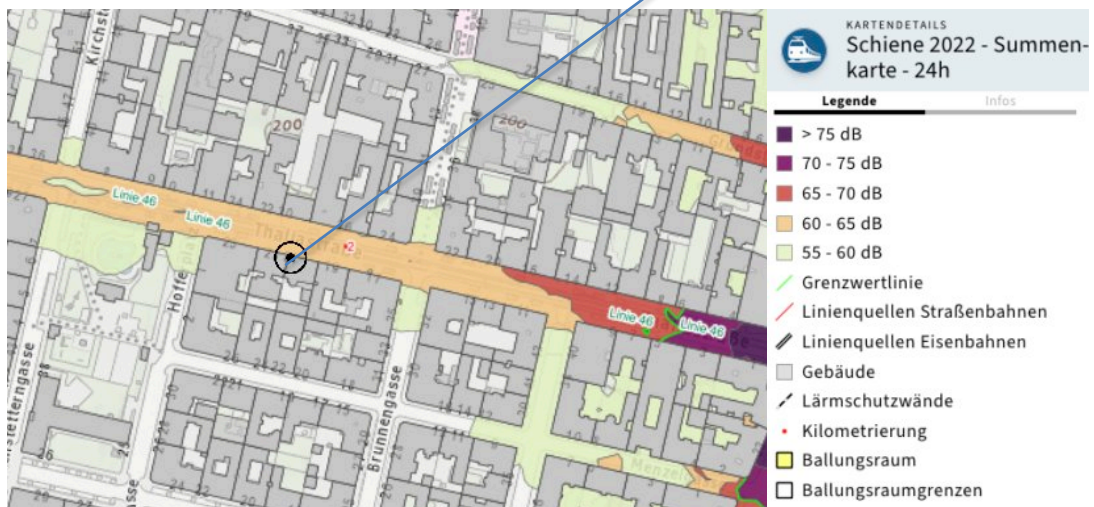


Abb. 12: Straßenlärm [dB]



Quelle: BMLFUW

Abb. 13: Schienenlärm [dB]



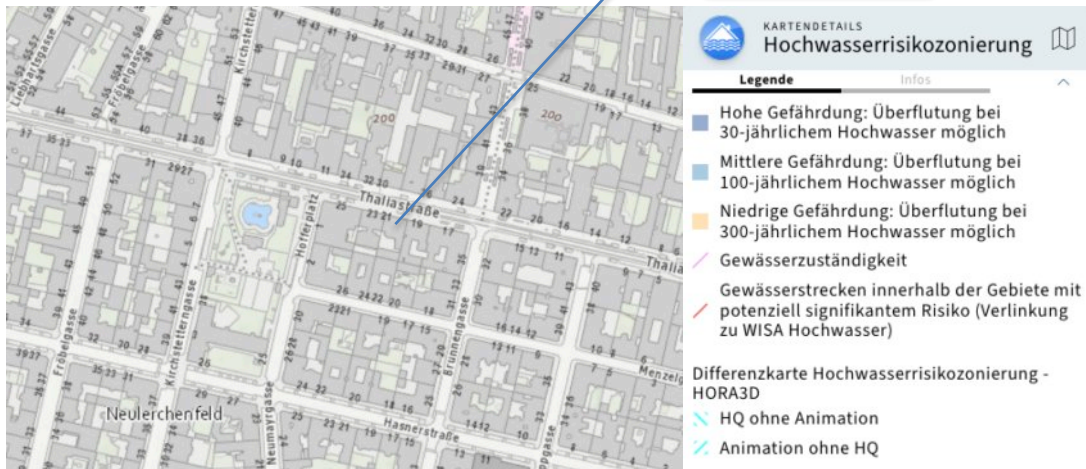
Quelle: BMLFUW

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist straßenseitig gemäß der Lärmkarte 2022 eine erhöhte Lärmbelastung durch den Straßen- (70-75 dB) bzw. durch den Schienenlärm (60-65 dB) gegeben.



Abb. 14: Hochwasser

Objekt

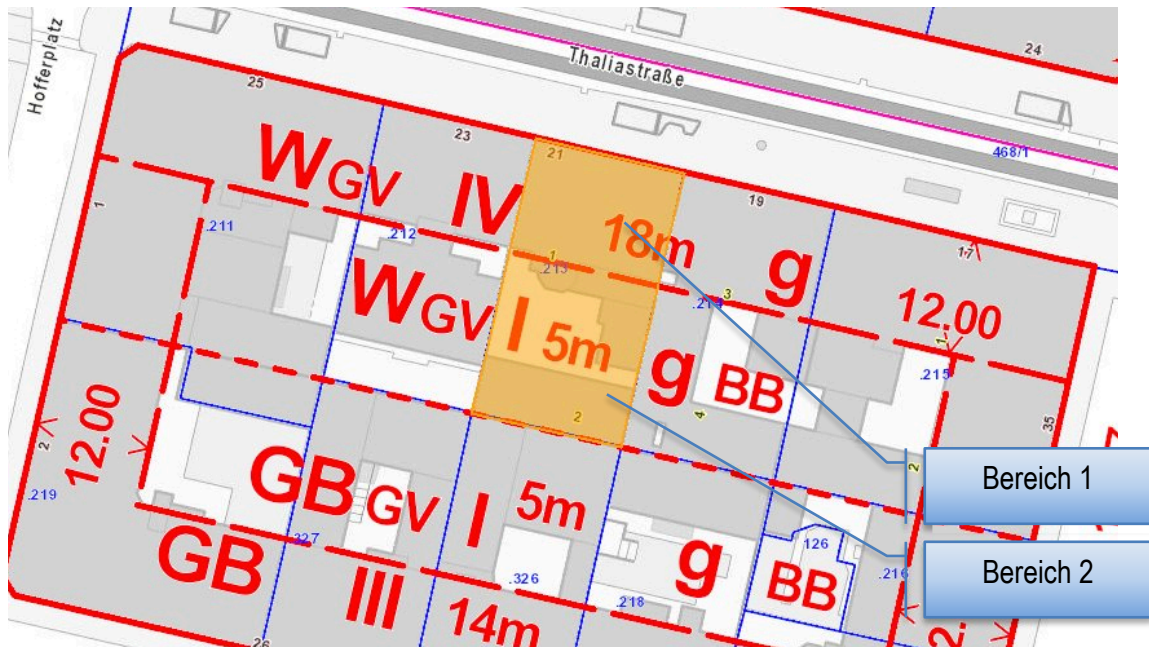


Quelle: www.hora.gv.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich gemäß www.hora.gv.at nicht in einer Hochwasserrisikozone.

2.3.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Abb. 15: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

Bereich 1:

- Bauland – Wohngebiet – Geschäftsviertel
- Bauklasse IV
- geschlossene Bauweise
- Höhe auf 18 m beschränkt
- Trakttiefe auf 12 m beschränkt

Bereich 2:

- Bauland – Wohngebiet – Geschäftsviertel
- Bauklasse I
- geschlossene Bauweise
- Höhe auf 5 m beschränkt
- besondere Bestimmungen: „Auf den mit BB2 bezeichneten Teilen des Wohn- oder gemischten Baugebietes darf die bebaute Fläche maximal 20 v.H. der Bauplatzgröße betragen.“

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

2.3.3. Anschlüsse

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

2.3.4. Kontaminationen

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

Abb. 16: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at



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

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

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

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

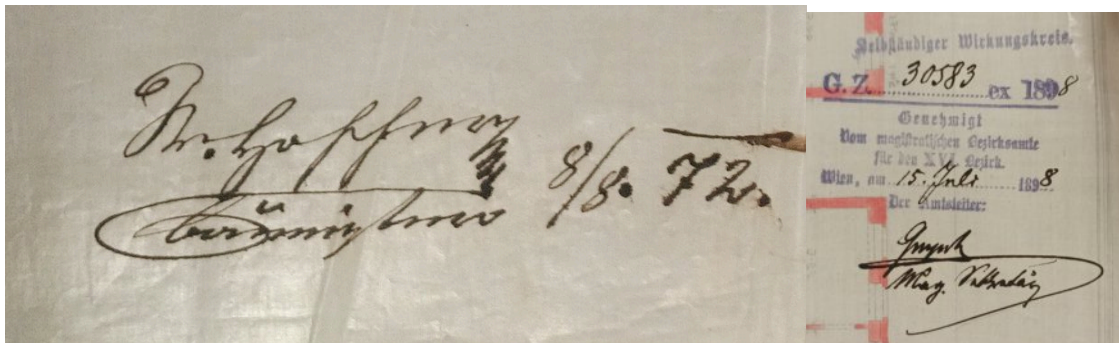
Das Umweltbundesamt, Abteilung Altlasten, gibt diesbezüglich bekannt, dass auf dem Grundstück mit der Grst.Nr. .213, KG 01403 in der nicht öffentlichen Datenbank als Altstandort einer Kartonagewarenfabrik erfasst ist, bei der keine erhebliche Kontamination erwartet wird. Konkrete Informationen über Verunreinigungen der Liegenschaft liegen bislang nicht vor.



2.4. Gebäudebestand

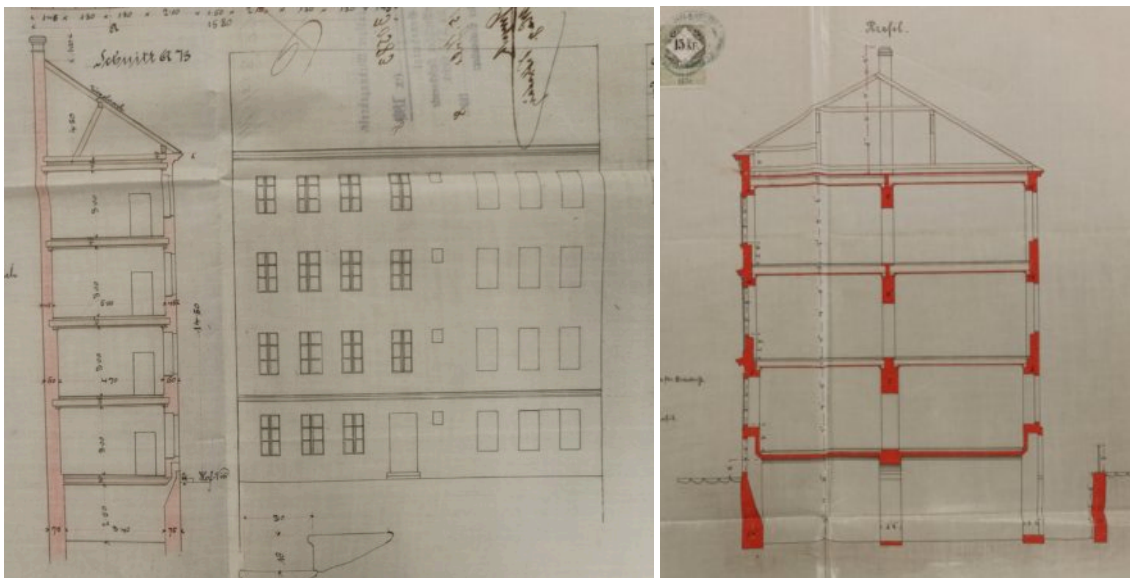
Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wurden um das Jahr 1872 ein dreigeschossiger Straßentrakt (Stiege 1) und um das Jahr 1898 ein viergeschossiger Hoftrakt (Stiege 2) errichtet. Sowohl die Stiege 1 als auch die Stiege 2 sind unterkellert und verfügen jeweils über ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Im Innenhof befindet sich ebenerdig ein Garagen-/Lagergebäude.

Abb. 17: historischer Datumsvermerk



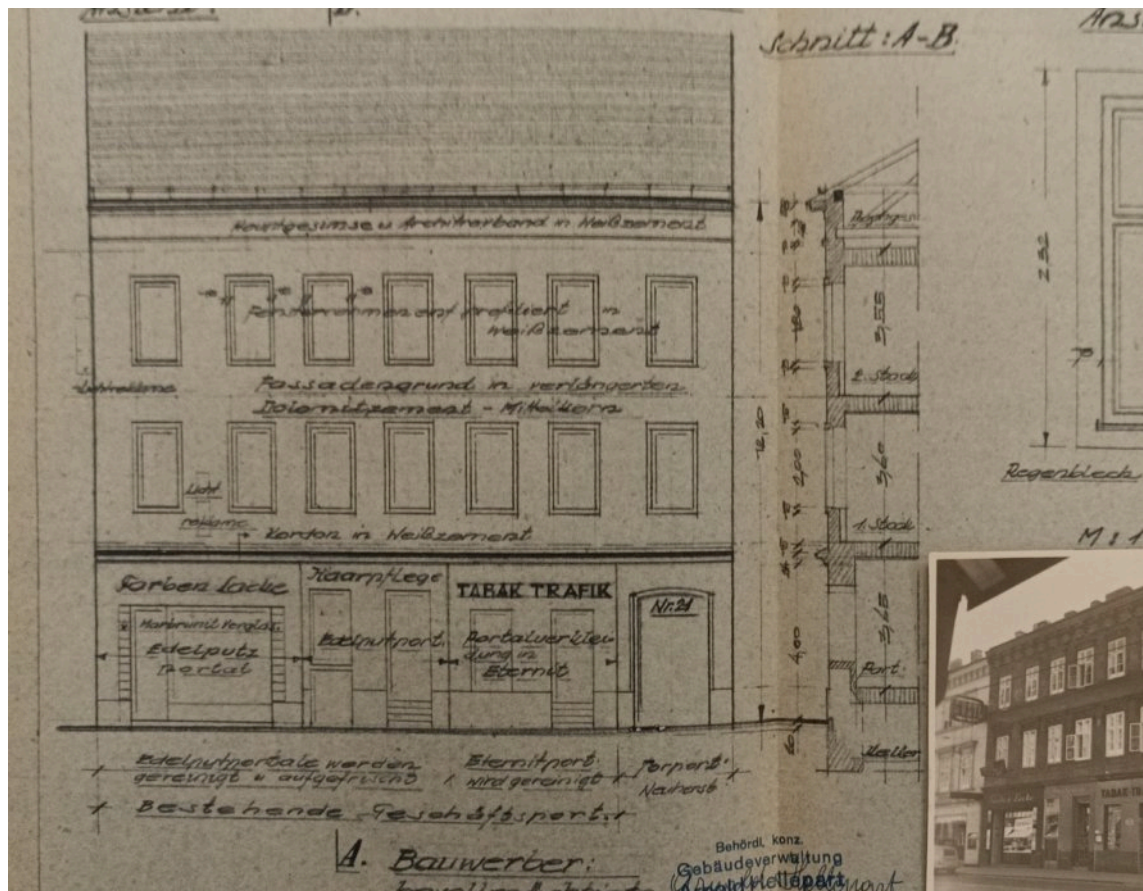
Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

Abb. 18: historische Ansichten/Schnitte



Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

Abb. 19: aktuelle Ansichten/Schnitte



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan aus 1961)

Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahmen in einem leicht sanierungsbedürftigen Zustand. Die Böden in den allgemeinen Gangbereichen sowie das Stiegenhaus samt der Wandoberflächen sind augenscheinlich in einem durchschnittlichen Zustand. Die Kellergeschosse der Stiege 1 und 2 waren teilweise in einem mit Fahrnissen verstellten Zustand.

Die Liegenschaft wird von der Thaliastraße über eine doppelflügelige Holztür mit Oberlichte erschlossen. Über die dahinterliegende Hauseinfahrt wird das allgemeine Stiegenhaus der Stiege 1 sowie der Innenhof erschlossen. Der Innenhof erschließt wiederum das allgemeine Stiegenhaus der Stiege 2 und das im Innenhof befindliche Garagen-/Lagergebäude.

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



Abb. 20: Kriegssachschäden, um 1946



Quelle: www.wien.gv.at

Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse keinen Schaden.

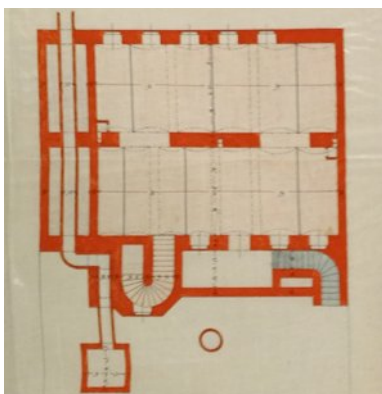
Die Auskunft durch das Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus lautet: „bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben angeführte Liegenschaft keine Bundeswohnbauförderungen gewährt wurden.

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



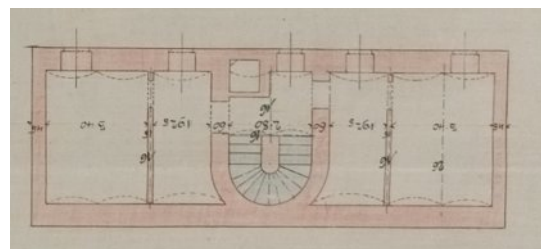
Nutzung:	Wohn- und Geschäftszwecke
Bauzustand:	leicht sanierungsbedürftig
Lage:	Mittellage
Geschosse:	Kellergeschoss Erdgeschoss 1. Stock 2. Stock 3. Stock (nur auf Stiege 2) nicht ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	massiv
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt / glatt, durchschnittlicher bis leicht sanierungsbedürftiger Zustand
Hoffassade:	verputzt / glatt, durchschnittlicher bis leicht sanierungsbedürftiger Zustand
Fenster:	gemischter Bestand, teils Kunststofffenster, teils Holzfenster
Haustor:	doppelflügeliges Holztor mit Oberlichte
Stiegenhausform:	U-Treppe, Stein
Geländer:	Metallgeländer mit Holzhandlauf (Stiege 1) Metallhandlauf (Stiege 2)
Bodenbeläge:	Terrazzo (Stiege 1), Steinfliesen (Stiege 2)
Wandbeläge:	gemalt
Decken:	gemalt
Abortanlage:	bestandsintern
Außenanlagen:	befestigt, Innenhofgebäude
Lift:	nicht vorhanden

Abb. 21: Grundriss Keller Stiege 1



Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

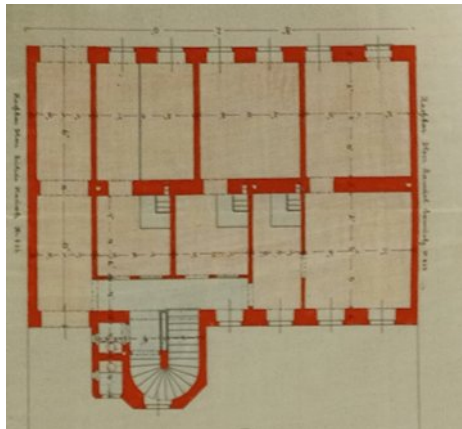
Abb. 22: Grundriss Keller Stiege 2



Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

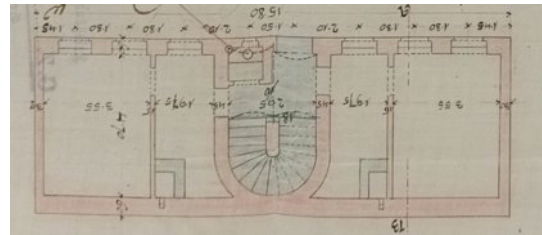


Abb. 23: Grundriss EG Stiege 1



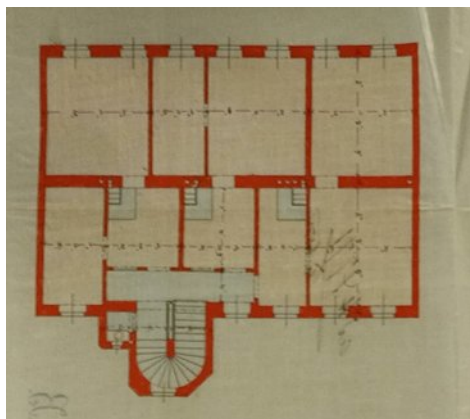
Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

Abb. 24: Grundriss EG Stiege 2



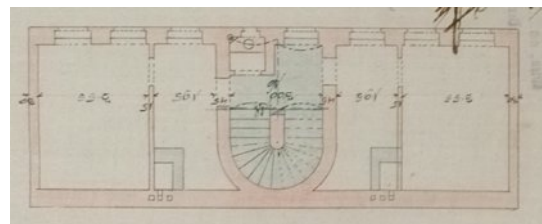
Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

Abb. 25: Grundriss 1. Stock Stiege 1



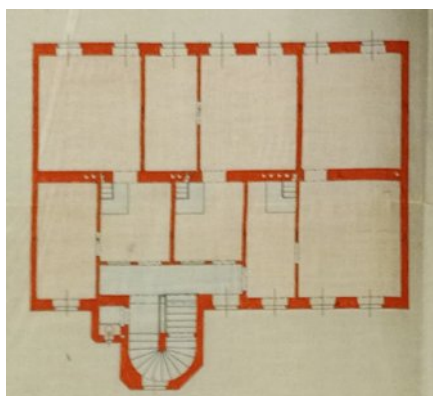
Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

Abb. 26: Grundriss 1. Stock Stiege 2



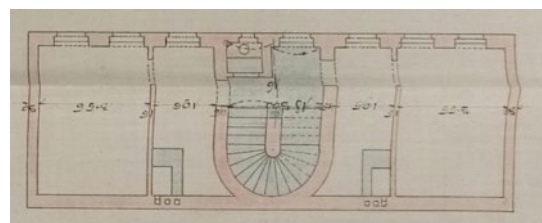
Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

Abb. 27: Grundriss 2. Stock Stiege 1



Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

Abb. 28: Grundriss 2.+3. Stock Stiege 2



Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)



2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Laut Auskunft der zuständigen Baubehörde gibt es auf der Liegenschaft derzeit keine offenen Bauvorhaben bzw. wurden keine offenen Bauvorhaben/Bauaufträge zur Einsicht vorgelegt.

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

- Bescheid – Bauliche Umgestaltung, Kenntnisnahme, Portalgestaltung, vom 19. September 1931
- Bescheid – Bauliche Herstellung, Kraftwagenabstellraum und Lagerschuppen, Kalkgrube ist abzudecken, vom 03. Februar 1938
- Bescheid – Benützungsbewilligung, Kraftwagenabstellraum und Lagerschuppen, Kalkgrube ist abzudecken, vom 05. März 1938
- Beschluss – Zubau, Garagen- und Lagerschuppen, vom 31. August 1939
- Bescheid – Bauliche Herstellung, Raumaufteilungsänderung Top 10 und Top 11, vom 08. September 1949
- Bescheid – Bauliche Abänderungen, Raumaufteilungsänderung Top 6 und Top 7, vom 25. November 1953
- Bescheid – Bauanzeige gem. §61 B. O. f. Wien, Kenntnisnahme, Änderung Schaufenster, vom 12. September 1957
- Bescheid – Bauanzeige gem. §61 B. O. f. Wien, Kenntnisnahme, Erneuerung Straßenfassade, vom 09. April 1963
- Bescheid – Bauanzeige gem. §61 B. O. f. Wien, Kenntnisnahme, Zusammenlegung Top 6 und Top 7, vom 05. Februar 1965
- Bescheid – Bauliche Abänderung, Portalumbau, vom 14. Juli 1965
- Bescheid – Zubau, Vergrößerung Schuppen, vom 15. Jänner 1965
- Bescheid – Anschluss einer Abgasleitung an einen gemeinsamen Rauchfang, Top 3, vom 26. August 1968
- Bescheid – Bauliche Änderungen, Top 2/3, vom 25. Oktober 1968
- Bescheid – Bauliche Abänderung, Zusammenlegung von Geschäftslokalen, vom 20. Jänner 1969
- Bescheid – Bauliche Abänderungen, räumliche Abänderung und Änderung Portal, GL, vom 17. Dezember 1973
- Bescheid – Benützungsbewilligung, GL, vom 23. September 1974
- Bescheid – Bauliche Änderungen; Zubau, Zubau zu Straßentrakt im Hof, GL, 03. August 1977
- Bescheid – Bauliche Herstellung, Bauliche Änderung, Geschäftslokalportal, vom 06. Dezember 2018
- Fertigstellungsanzeige, Geschäftslokalportal, vom 21. Februar 2019



2.6. Objektbestand

Im Rahmen der Befundaufnahmen konnten teilweise die allgemein zugänglichen Flächen sowie sämtliche Mietobjekte, mit Ausnahme des Innenhofgebäudes, besichtigt werden.

Legende:

AW	Abwasch	HKF	Holzkastenfenster
BW	Badewanne	HK	Heizkörper
DU	Dusche	KSF	Kunststofffenster
GSPA	Gegensprechanlage	WB	Waschbecken
GS	Geschirrspüler	WMA	Waschmaschinenanschluss
GT	Gastherme	WWS	Warmwasserspeicher

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

Weiters wird darauf hingewiesen, dass die vorgelegten Mietverträge teilweise nicht schlüssig sind.

Die Nutzfläche gemäß den im Bauakt der MA 37 befindlichen Plänen weist Abweichungen zu den von den Bestandnehmern zur Verfügung gestellten Mietverträgen auf. Da im Rahmen der Befundaufnahme die Bestandseinheiten nicht vermessen wurden, kann keine Aussage über die Qualität der Nutzflächenangaben getroffen werden. In der Folge wird von den Nutzflächen gemäß den Plänen im Bauakt der MA 37 ausgegangen, wobei die Flächen von historischen Gang WCs nur bei eindeutiger Zuordnung zu einer bestimmten Bestandseinheit zur kumulierten Größe hinzugezählt wurden. Da der IST-Zustand überwiegend nicht mit den Konsensplänen der MA 37 übereinstimmt kann es zu Abweichungen zum Naturmaß kommen.

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

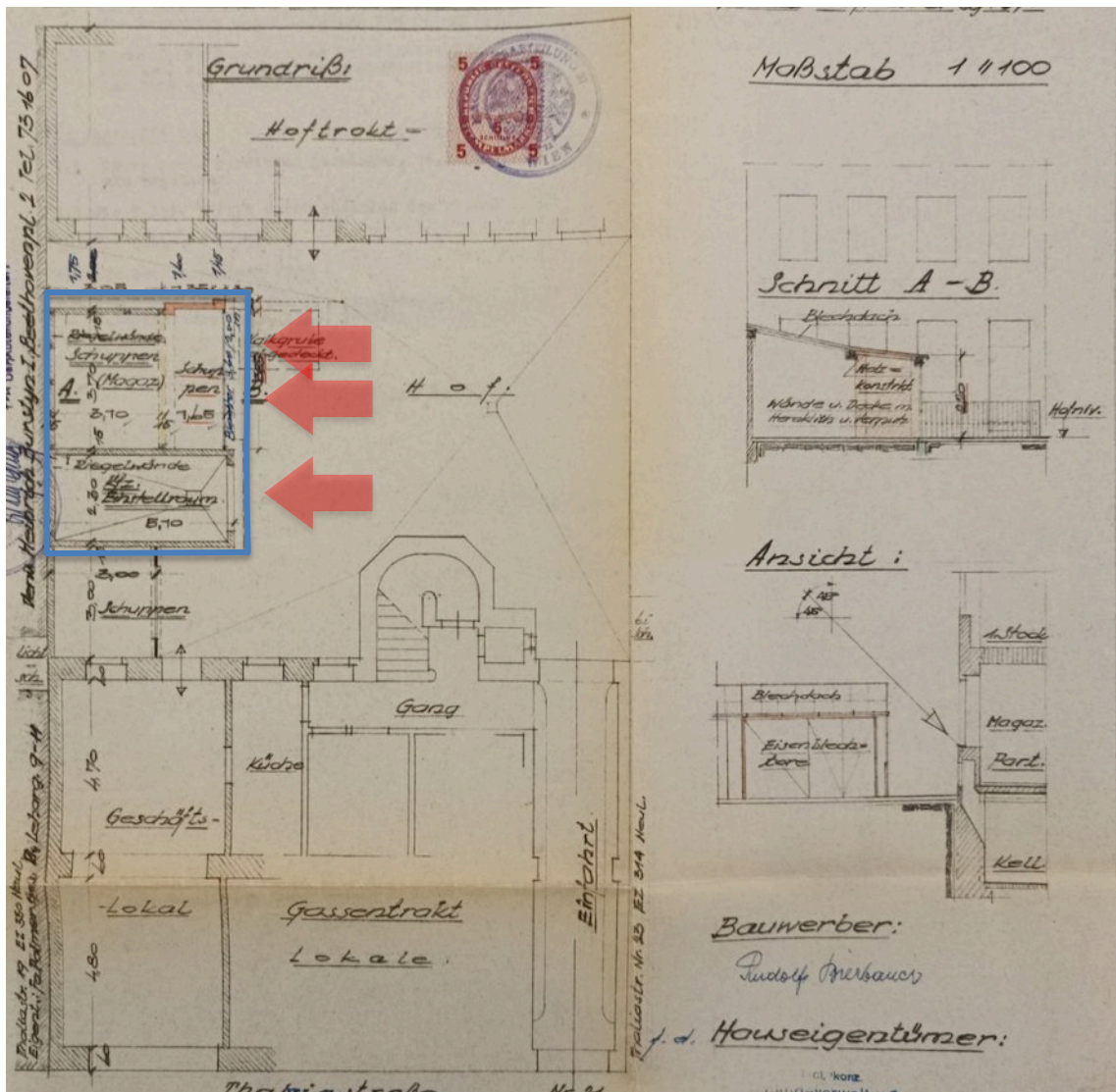
Es wird weiters darauf hingewiesen, dass alle befragten Hauptmieter angaben, die verpflichtete Partei weder telefonisch noch schriftlich erreichen zu können.

Trotz mehrfacher schriftlicher und telefonischer Nachfrage bei der verpflichteten Partei wurden keinerlei Unterlagen übermittelt.

2.6.1. Garagen-/Lagergebäude im Innenhof

Bezüglich des im Innenhof befindlichen Garagen-/Lagergebäudes gibt es keinerlei Informationen über etwaige Nutzungsrechte. Das Gebäude konnte an den Tagen der Befundaufnahme nicht besichtigt werden. Die Lage der Räumlichkeiten ist wie folgt:

Abb. 29: Grundriss Garagen-/Lagergebäude



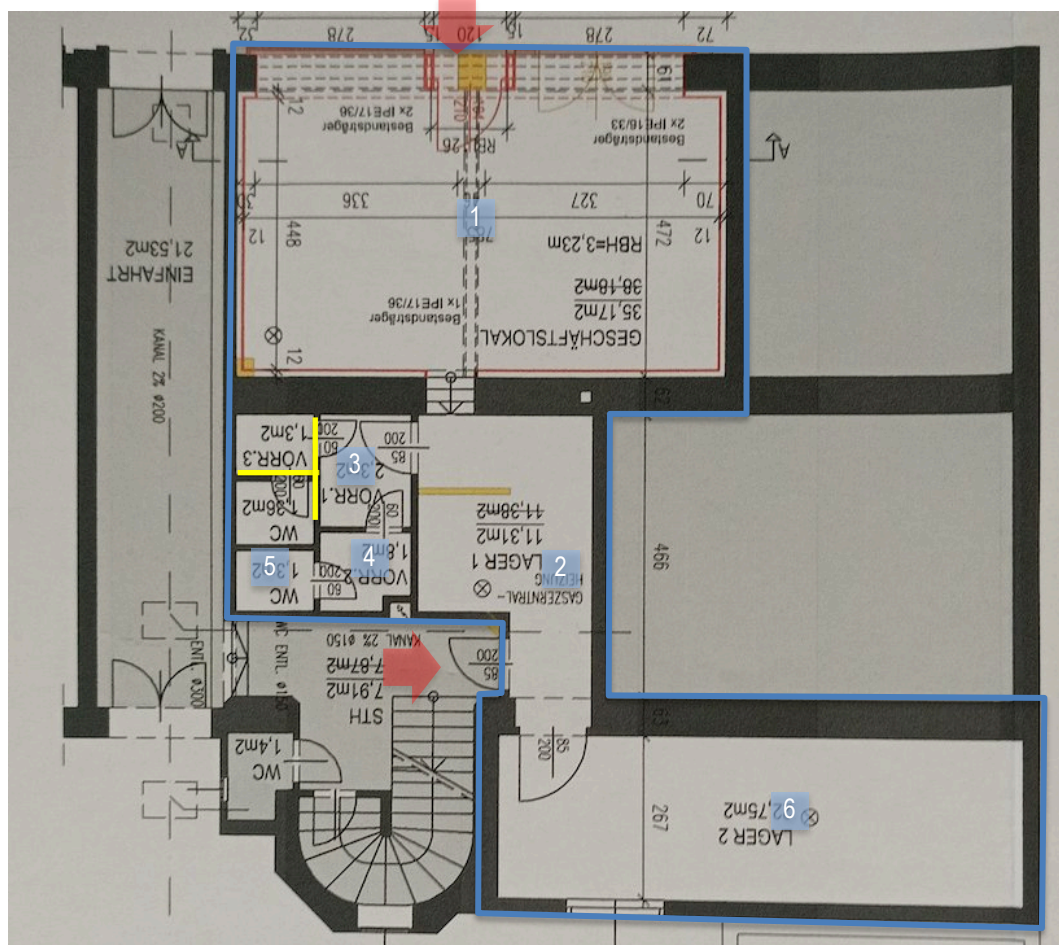
Quelle: Bauakt MA 37 (Plan zur Erweiterung des Innenhofgebäudes, vom 15. Jänner 1965)

2.6.2. Objektbeschreibung Top GL 1-2, STG 1

Das Objekt Top GL 1-2 kann sowohl direkt von der Thaliastraße über ein einflügelige Glassicherheitstüre als auch über eine einflügelige Türe mit Balkenschloss vom allgemeinen Stiegenhaus der Stiege 1 betreten werden. Das Geschäftslokal ist im Erdgeschoss des Straßentrakts der Liegenschaft situiert und verfügt über Schaufensterflächen in Richtung Thaliastraße. Es gliedert sich in einen Geschäftsraum, einen Durchgangsraum (der über mehrere Stufen vom Geschäftsraum zu erreichen ist), ein Lager, eine Mitarbeiterküche und eine Sanitäranlage (WC und Vorraum). Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer im Durchgangsraum situierten Therme und Radiatoren in allen Räumen außer dem WC-Vorraum, dem Durchgangsraum und dem Verkaufsraum. Laut Aussage der anwesenden Angestellten wird der Verkaufsraum über ein Deckenklimategerät gekühlt und beheizt.

Augenscheinlich wird der überwiegende Teil des Geschäftslokals videoüberwacht, verfügt über eine Alarmanlage und ein Metallrollo vor den Schaufensterflächen.

Abb. 30: Grundriss GL 1-2



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, vom 06. Dezember 2018)

Der Ist-Zustand stimmt nicht mit Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1	Geschäftsraum	Fliesen	verstellt	gemalt/Spots	Schaufenster	Deckenkassette	gut bis sehr gut
2	Durchgangsraum	Laminat	gemalt/gefliest	gemalt	-	Therme, Zugang zum allgemeinen Stiegenhaus STG 1	durchschnittlich
3	Mitarbeiterküche	Laminat	gemalt	gemalt	-	Mitarbeiterküche, HK	durchschnittlich
4	WC-Vorraum	Fliesen	gemalt/gefliest	gemalt	-	WB	durchschnittlich
5	WC	Fliesen	gemalt/gefliest	gemalt	-	HK, WC	durchschnittlich
6	Lagerraum	Laminat	gemalt	gemalt	1 innenhofseitiges KFS	HK	durchschnittlich

Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	LOKAL Top 1-2 Verwendung zu Geschäftszwecken: Juwelier
Mietvertragsbeginn	01. August 2021
Vereinb. Hauptmietzins	€ 2.210,00 netto zzgl. Betriebskosten, die inklusive UST angegeben sind „Die Gesamtmiete ist bis auf die Betriebskosten UST-befreit.“
Indexierung	VPI 2005, Ausgangsbasis ist der Monat des Vertragsabschlusses; jährlicher Novembervergleich mit Anhebung zum 01.01. des Folgejahres
Mietdauer	unbefristet
Kautions	€ 10.000,--
Sonstiges	-

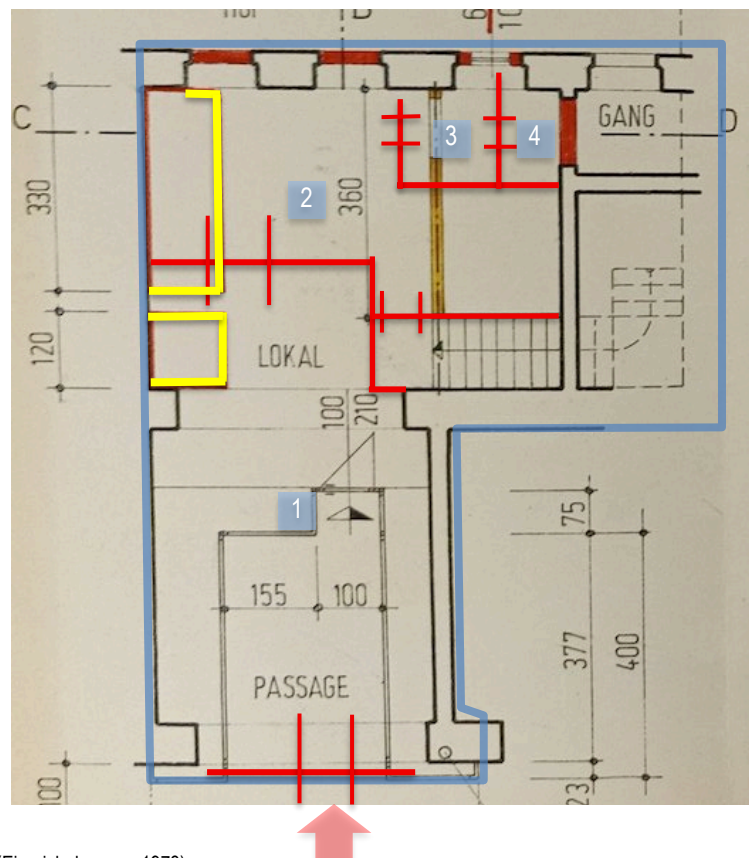
2.6.3. Objektbeschreibung Top GL 3, STG 1

Das Objekt Top GL 3 kann direkt von der Thaliastraße über ein einflügelige Glastüre betreten werden. Das Geschäftslokal ist im Erdgeschoss des Straßentrakts der Liegenschaft situiert und verfügt über Lagerflächen im Kellergeschoss. Die Kellerflächen können sowohl direkt vom Geschäftslokal als auch vom allgemeinen Keller der Siege 1 betreten werden können. Das Objekt gliedert sich in einen Geschäftsraum, ein Lager im Erdgeschoss, eine Sanitäranlage (WC und Vorraum) und ein Lager im Kellergeschoss.

Das GL 3 verfügt über Schaufensterflächen und eine Markise in Richtung Thaliastraße und ist mit einer Klima-, Lüftungs- und Schankanlage sowie mit einem elektrischen Warmwasserspeicher ausgestattet. Weiters ist im Kellerlager ein Gaskessel vorhanden, dessen Funktionstüchtigkeit nicht abschließend festgestellt werden konnte.

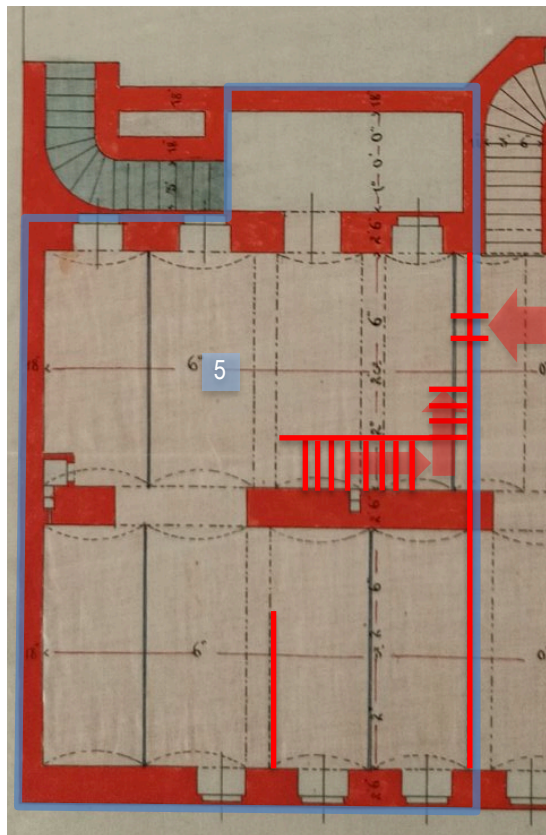
Das Außengerät der Klimaanlage ist straßenseitig an der Außenfassade angebracht und die Entlüftung der, laut Mieter vor 2 Jahren errichteten, Lüftungsanlage erfolgt über den Innenhof zum Dach. Augenscheinlich wird der überwiegende Teil des Geschäftslokals videoüberwacht.

Abb. 31: Grundriss Top GL 3



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, aus 1973)

Abb. 32: historischer Grundriss des Kellers der Top GL 3



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)

Der Ist-Zustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Geschäftsraum	Fliesen	gemalt/ gefliest/ verkleidet	gemalt	Schaufenster	Klimasplitgerät, Deckenkassette, Lüftungsanlage, Verkaufstresen mit Kleingastroküche	gut bis sehr gut
2 Lager Erdgeschoss	Fliesen	gemalt/ gefliest	gemalt/ Spots	-	AB	durchschnittlich
3 Vorraum-WC	Fliesen	gefliest	abgehängt	-	WB	durchschnittlich
4 WC	Fliesen	gefliest	abgehängt	-	WC, HK, Lüftung	durchschnittlich
5 Lager Kellergeschoss	Beton	gemalt	gemalt	-	WWS, alter Gaskessel, Schanktechnik, Lüftung, HK	durchschnittlich



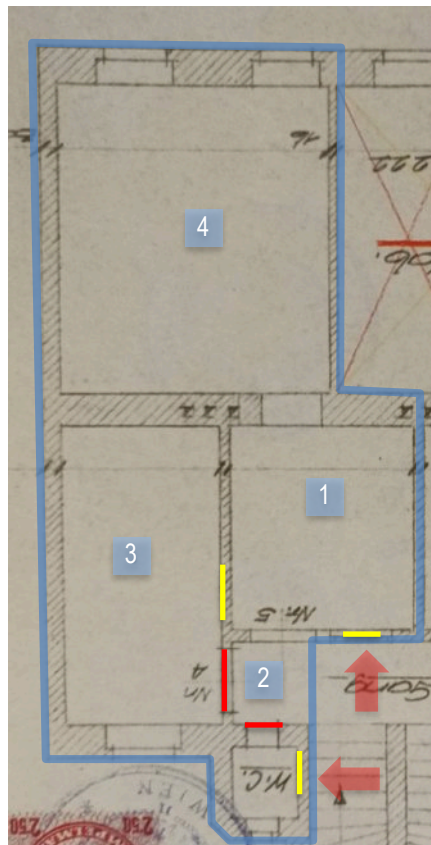
Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	LOKAL Top 3+12, ca. 116 m ² Verwendung Gastrolokal oder Juwelier
Mietvertragsbeginn	01. Juli 2023
Vereinb. Hauptmietzins	€ 2.279,32 netto, zzgl. Betriebskosten und USt.
Indexierung	VPI 2020, Ausgangsbasis ist der Monat des Vertragsabschlusses 07/2021; jährlicher Novembervergleich mit Anhebung zum 01.01. des Folgejahres
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	€ 14.400,--; Rückzahlung von € 5.760,-- nach einem Jahr bei regelmäßigem Mieteneingang – ob dies erfolgt ist, konnte nicht abschließend festgestellt werden

2.6.4. Objektbeschreibung Top 4-5, STG 1

Das Objekt Top 4-5 befindet sich im ersten Stock des Straßentrakts der Liegenschaft und wird vom allgemeinen Stiegenhaus der Stiege 1 über eine einflügelige Holztüre betreten. Die Wohnung gliedert sich in eine Küche, ein Bad mit WC, ein Kabinett und ein Zimmer. Weiters steht der derzeitigen Mieterin die Nutzung eines ehemaligen Gang-WCs zu, dieses ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Top 4-5 ist straßen- und innenhofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Kunststoffenster. Ein Querlüften der Wohnung ist nur bedingt möglich. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer in der Küche situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Abb. 33: Grundriss Top 4-5



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)

Der Ist-Zustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.



Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche	Laminat	gemalt	gemalt	-	HK, GSPA, GT, AW, Elektroherd 4-flammig	durchschnittlich
2 Bad mit WC	Fliesen	gefliest/ gemalt	gemalt	-	HK, BW, WB, WC, statische Lüftung	durchschnittlich
3 Kabinett	Laminat	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	HK	durchschnittlich
4 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich

Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Top 4-5, Stiege 1; ca. 50 m ² Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. Mai 2021 (letztgültig)
Vereinb. Hauptmietzins	€ 434,37 netto, zzgl. Betriebskosten und USt.
Indexierung	VPI 2015, Ausgangsbasis ist der Monat des Vertragsabschlusses; jährlicher Dezembervergleich mit Anhebung zum 01.01. des Folgejahres
Mietdauer	30. April 2026
Kaution	€ 2.000,--



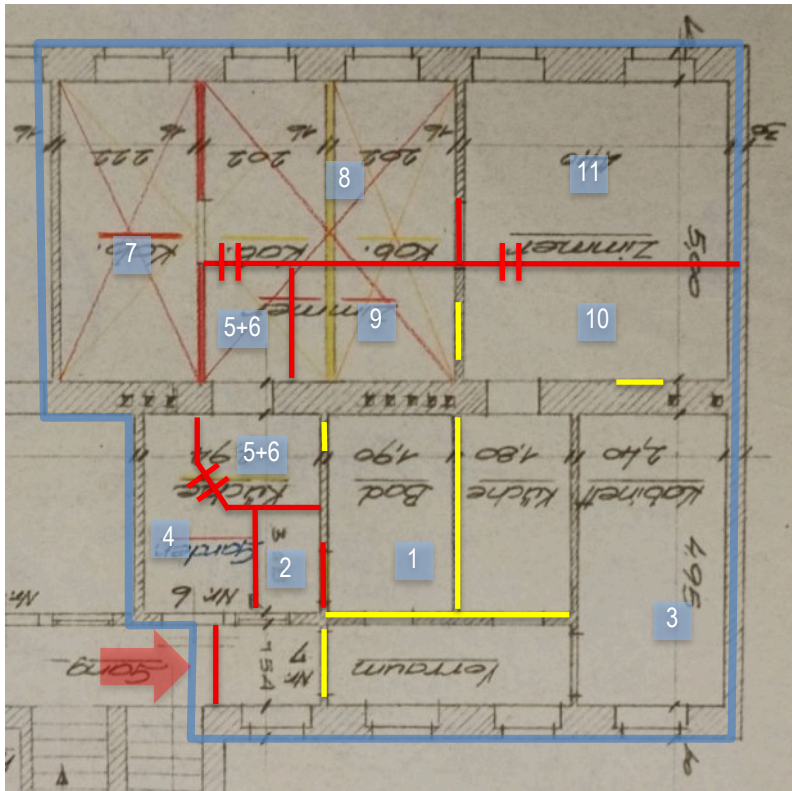
2.6.5. Objektbeschreibung Top 6-7, STG 1

Das Objekt Top 6-7 befindet sich im ersten Stock des Straßentrakts der Liegenschaft und vom allgemeinen Stiegenhaus der Stiege 1 über eine einflügelige Holztüre betreten. Die Wohnung gliedert sich in drei Vorräume, ein WC, ein hofseitiges Kabinett, dass am Tag der Befundaufnahme nicht besichtigt werden konnte, ein straßenseitiges Kabinett, ein Bad, einen Abstellraum, ein Durchgangszimmer und zwei straßenseitige Zimmer. Die Top 6-7 ist sowohl straßen- als auch innenhofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster gemischten Bestandes. Ein Querlüften der Wohnung ist möglich. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer im Bad situierten Gastherme und Radiatoren in den Zimmern, dem Bad, dem straßenseitigen Kabinett und dem Vorraum 1. Im Vorraum, der als Empfangsbereich dient, ist ein Klimasplitgerät vorhanden.

Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich bis gut zu bezeichnen, wobei die straßenseitigen Holzkastenfenster einen leichten Sanierungsbedarf aufweisen und im Bad augenscheinlich ein Wasserschaden an der Decke gegeben ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass das hofseitige Kabinett am Tag der Befundaufnahme nicht besichtigt werden konnte und somit keinerlei Aussage über den Erhaltungszustand oder die Ausstattung getroffen werden kann.

Abb. 34: Grundriss Top 6-7



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, aus 1965)

Der Ist-Zustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum 1	Laminat	gemalt	gemalt	3 hofseitige KSF	HK	gut
2 WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	WC	durchschnittlich keine Lüftung
3 hofseitiges Kabinett	nicht besichtigt	nicht besichtigt	nicht besichtigt	nicht besichtigt	nicht besichtigt	nicht besichtigt
4 Bad	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	BW, WB, GT, WMA, HK	durchschnittlich keine Lüftung Wasserschaden
5+6 Vorraum 2+3	Laminat	gemalt	gemalt	-	-	durchschnittlich
7 Kabinett Straßenseitig	Laminat	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges HKF	HK	durchschnittlich
8 Zimmer1	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige HKF	-	durchschnittlich



Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
9 Abstellraum	Laminat	gemalt	gemalt	-	-	gut
10 Durchgangszimmer	Laminat	gemalt	gemalt	-	-	gut
11 Zimmer 2	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige HKF	HK	gut

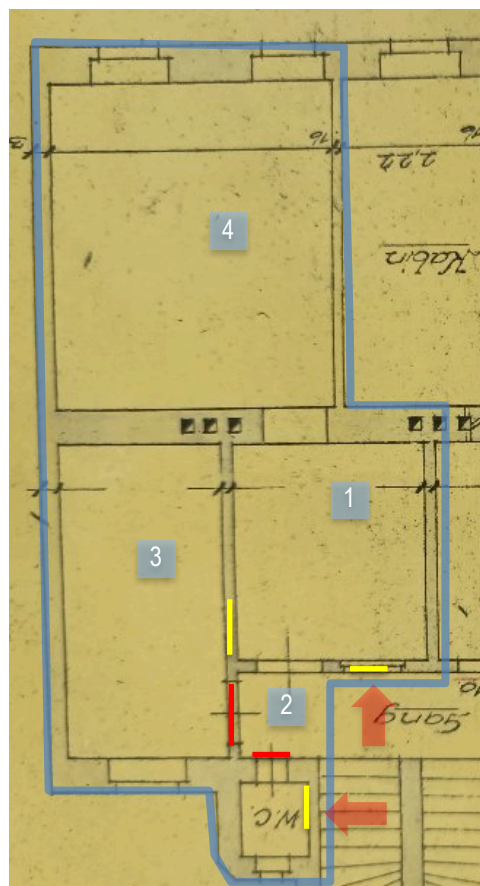
Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Top Nr. 6-7, Stiege 1 Verwendung zum Betrieb eines Kosmetikstudios
Mietvertragsbeginn	01. August 2020
Vereinb. Hauptmietzins	€ 910,88 netto zzgl. Betriebskosten und dem Beisatz: <i>„Der Mieter und der Vermieter einigen sich darauf, dass das Objekt nicht zu Wohnzwecken, sondern nur zu Geschäftstätigkeit verwendet wird und daher Umsatzsteuerbefreit ist.“</i>
Indexierung	VPI 2015, Ausgangsbasis ist der Monat des Vertragsabschlusses; Jährlicher Dezembervergleich mit Anhebung zum 01.01. des Folgejahres
Mietdauer	30. Juni 2025
Kaution	€ 4.000,--
Sonstiges	Gemäß Mietvertrag ist ein Kellerabteil mitvermietet.

2.6.6. Objektbeschreibung Top 8-9, STG 1

Das Objekt Top 8-9 befindet sich im zweiten Stock des Straßentrakts der Liegenschaft und wird vom allgemeinen Stiegenhaus der Stiege 1 über eine einflügelige Holztüre betreten. Die Wohnung gliedert sich in eine Küche, ein Bad mit WC, ein Kabinett und ein Zimmer. Weiters steht der derzeitigen Mieterin die Nutzung eines ehemaligen Gang-WCs zu, dieses ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Top 8-9 ist straßen- und innenhofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Kunststoffenster. Ein Querlüften der Wohnung ist nur bedingt möglich. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer in der Küche situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen. Der Erhaltungszustand ist als gut zu bezeichnen.

Abb. 35: Grundriss Top 8-9



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, aus 1949)

Der Ist-Zustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.



Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche	Laminat	gemalt	gemalt	-	HK, GSPA, GT, Küche modern ausgestattet	gut
2 Bad mit WC	Fliesen	gefliest/ gemalt	abgehängt	-	HK, DU, WB, WC, statische Lüftung	gut
3 Kabinett	Laminat	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	HK	gut
4 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut

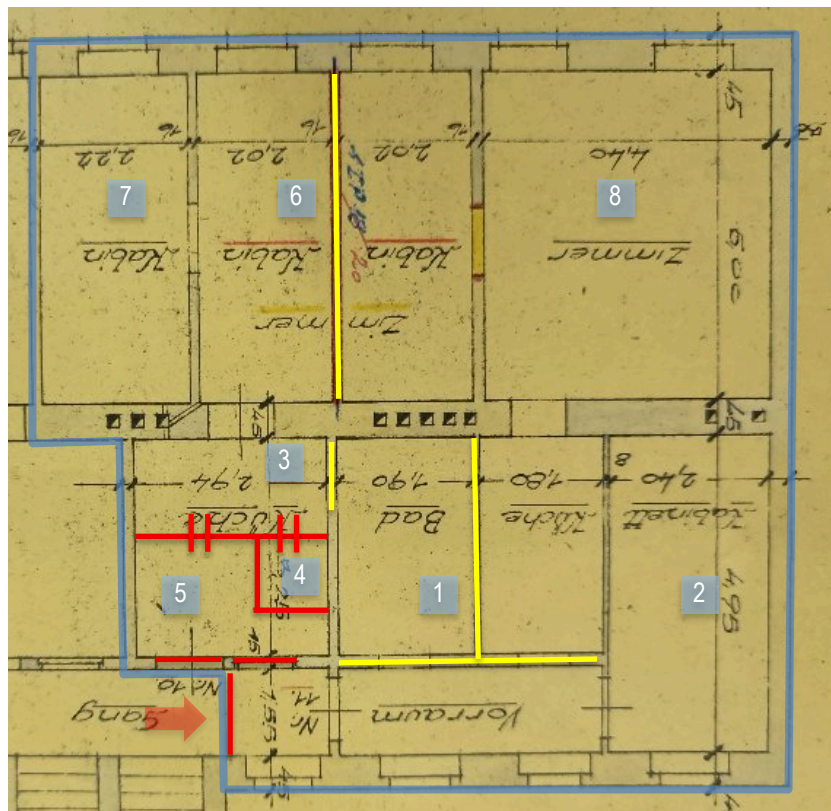
Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Top Nr. 8-9, Stiege 1; Nutzfläche ca. 50 m ² Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. November 2022
Vereinb. Hauptmietzins	€ 429,81 netto zzgl. Betriebskosten und USt.
Indexierung	VPI 2010, Ausgangsbasis ist der Monat des Vertragsabschlusses; jährlicher Dezembervergleich mit Anhebung zum 01.01. des Folgejahres
Mietdauer	31. Oktober 2024 (abgelaufen)
Kautions	€ 3.000,--
sonstiges	Die Wohnung wurde mit einem Kellerabteil und dem Vermerk „Die Wohnung ist generalsaniert“ vermietet.

2.6.7. Objektbeschreibung Top 10-11, STG 1

Das Objekt Top 10-11 befindet sich im zweiten Stock des Straßentrakts der Liegenschaft und wird vom allgemeinen Stiegenhaus der Stiege 1 über eine einflügelige Holztüre betreten. Die Wohnung gliedert sich in eine Küche, ein Bad, ein WC, zwei Kabinette, einen Durchgang und zwei Zimmer. Die Top 10-11 ist straßen- und innenhofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Holzkastenfenster. Ein Querlüften der Wohnung ist möglich. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer im Durchgang situierter Gastherme und Radiatoren in allen Räumen. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich bis leicht sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Abb. 36: Grundriss Top 10-11



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, aus 1949)

Der Ist-Zustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.



Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Küche	Laminat/ Fliesen	gemalt	abgehängt	3 hofseitige HKF	HK, GSPA, Küche modern ausgestattet	durchschnittlich
2 Kabinett hofseitig	Laminat	gemalt	abgehängt	1 hofseitiges HKF	HK	durchschnittlich
3 Durchgang	Fliesen	gemalt	gemalt	-	GT	durchschnittlich
4 WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	HK, statische Lüftung	durchschnittlich/ Feuchtigkeitsgeruch
5 Bad	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	HK, BW, WB, WAMA, statische Lüftung	durchschnittlich/ Schimmelbildung
6 Zimmer 1	Laminat	gemalt	abgehängt	2 straßenseitige HKF	HK	durchschnittlich
7 Kabinett straßenseitig	Laminat	gemalt	abgehängt	1 straßenseitiges HKF	HK	durchschnittlich
8 Zimmer 2	Laminat	gemalt	abgehängt	2 straßenseitige HKF	HK	durchschnittlich

Die Wohnung ist augenscheinlich bewohnt, trotz mehrfacher Nachfrage beim durch die Bewohner des Objekts genannten Hauptmieter und der verpflichteten Partei wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

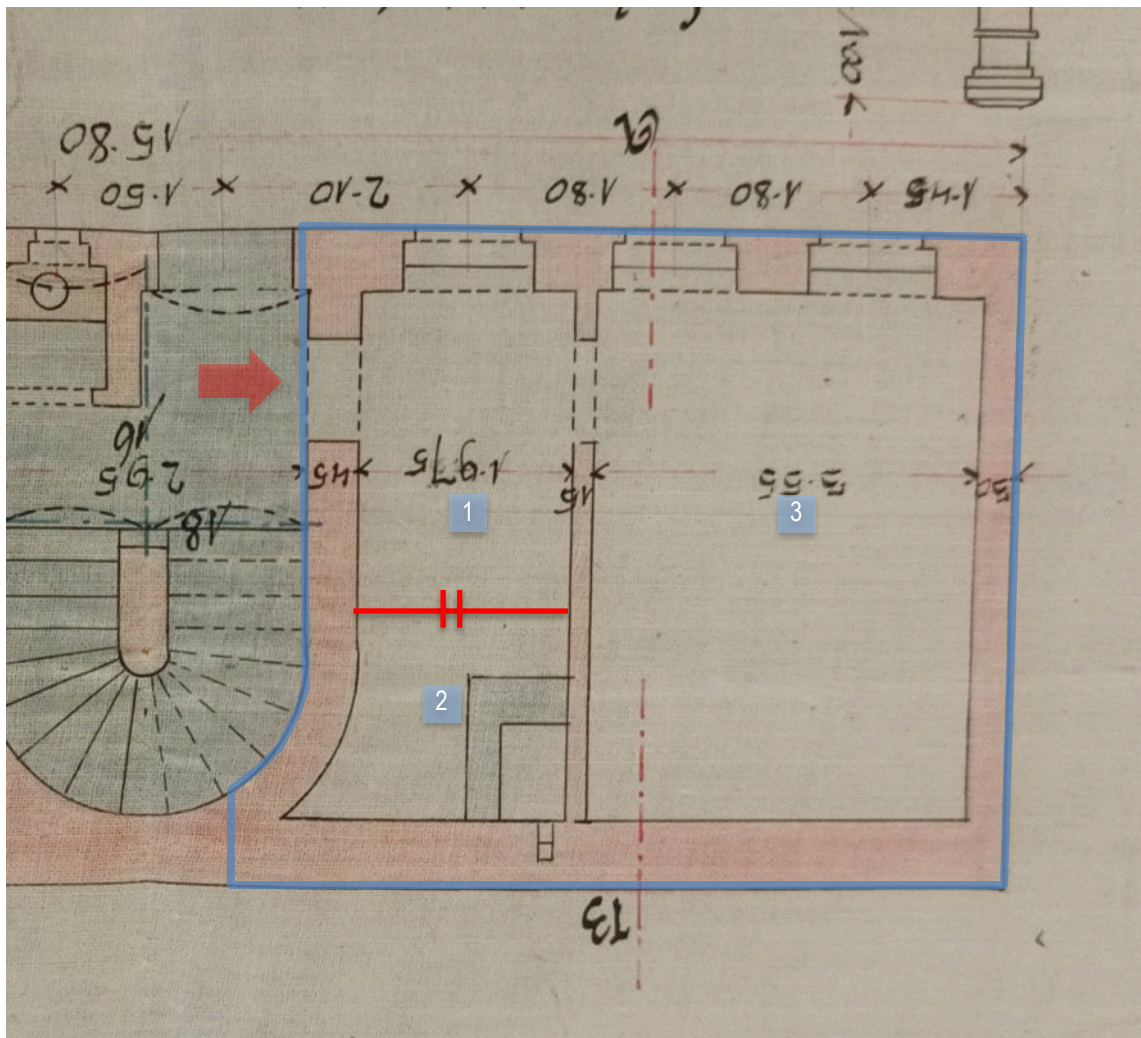
Laut telefonischer Auskunft des Mieters, überweist dieser der verpflichteten Partei monatlich € 900,--, dies entspricht laut Angaben des Mieters nicht der im Mietvertrag vereinbarten Gesamtmiete, da mit dem Vermieter vereinbart wurde, dass die Gesamtmiete gemäß Mietvertrag erst nach Sanierung der Fenster fällig werden würde.

Weiters teilte der Hauptmieter mit, dass die Befristung dem Mietvertrag zu entnehmen ist, dieser wurde jedoch, trotz mehrfacher Anfrage, nicht übermittelt.

2.6.8. Objektbeschreibung Top 1, STG 2

Die Wohnung Top 1 ist im Erdgeschoss des Hoftrakts der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang der Stiege 2 über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum, ein Bad mit WC und ein Zimmer. Am Tag der Befundaufnahme war im Bad keinerlei Lüftung ins Freie ersichtlich. Die Top 1 ist hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme befand sich die Wohnung in Sanierung.

Abb. 37: Grundriss Top 1



Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

Der Ist-Zustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.



Die sich in Sanierung befindlichen Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Verlegeplatten	gemalt	gemalt	1 hofseitiges HKF	GSPA, Küchenanschlüsse	in Sanierung befindlich
2 Bad mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	WC mit Hexler, WB, DU, WWS	in Sanierung befindlich
3 Zimmer	Verlegeplatten	gemalt	gemalt	2 hofseitige HKF	-	in Sanierung befindlich

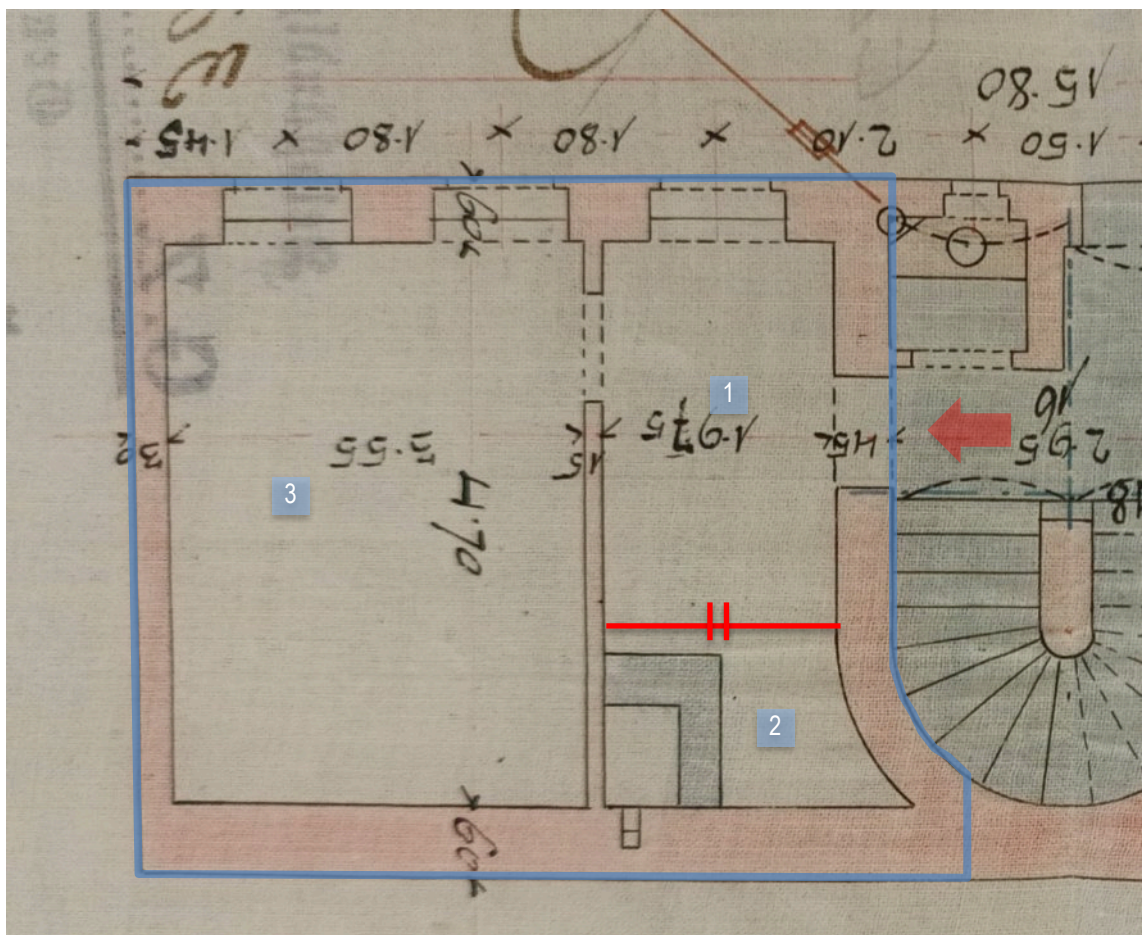
2.6.9. Objektbeschreibung Top 2, STG 2

Die Wohnung Top 2 ist im Erdgeschoss des Hoftrakts der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang der Stiege 2 über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum, ein Bad mit WC und ein Zimmer. Am Tag der Befundaufnahme war im Bad keinerlei Lüftung ins Freie ersichtlich. Die Top 2 ist hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer im Bad situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen.

Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich bis leicht sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Abb. 38: Grundriss Top 2



Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

Der Ist-Zustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.



Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Laminat	gemalt	gemalt	1 hofseitiges HKF	GSPA, HK, AW	durchschnittlich - sanierungsbedürftig
2 Bad mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	WC mit Hexler, WB, DU, GT, HK	durchschnittlich - sanierungsbedürftig
3 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	2 hofseitige HKF	HK	durchschnittlich

Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

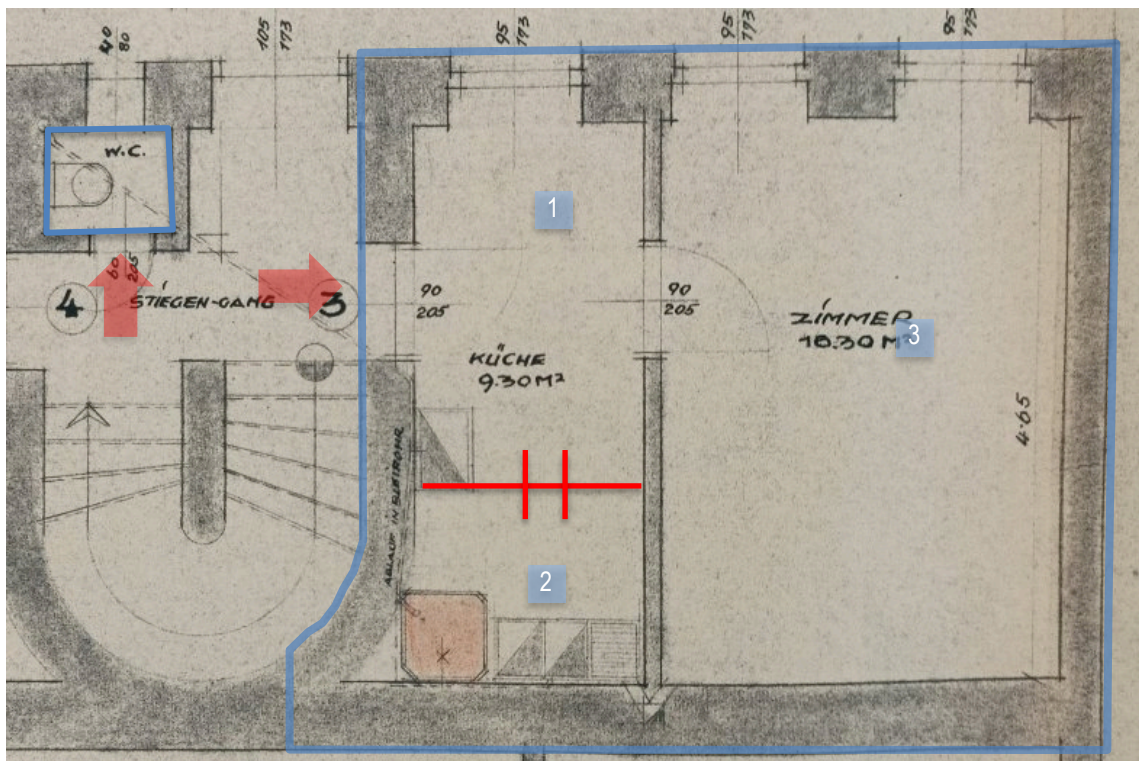
Mietgegenstand	Top Nr. 2, Stiege 2; ca. 30 m ² Verwendung als Aufenthalts-, Personal- und Pausenraum
Mietvertragsbeginn	01. Juli 2024
Vereinb. Hauptmietzins	€ 361,77 netto zzgl. Betriebskosten und 20% USt.
Indexierung	VPI 2010, Ausgangsbasis ist der Monat des Vertragsabschlusses; Jährlicher Dezembervergleich mit Anhebung zum 01.01. des Folgejahres
Mietdauer	30. Juni 2027
Kaution	€ 2.000,--

2.6.10. Objektbeschreibung Top 3, STG 2

Die Wohnung Top 3 ist im ersten Stock des Hoftrakts der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Stiegenhaus der Stiege 2 über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum, ein Bad mit WC und ein Zimmer. Am Tag der Befundaufnahme war im Bad keinerlei Lüftung ins Freie ersichtlich. Die Top 3 ist hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer im Bad situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen.

Abb. 39: Grundriss Top 3



Quelle: Bauakt MA 37 (Einreichplan, aus 1968)

Der Ist-Zustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.



Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Laminat	gemalt	gemalt	1 hofseitiges HKF	GSPA, HK, AW, E-Herd	durchschnittlich - sanierungsbedürftig
2 Bad mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	WC, WB, DU, GT, HK, WAMA	durchschnittlich - sanierungsbedürftig
3 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	2 hofseitige HKF	HK	durchschnittlich - sanierungsbedürftig

Das Objekt ist vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

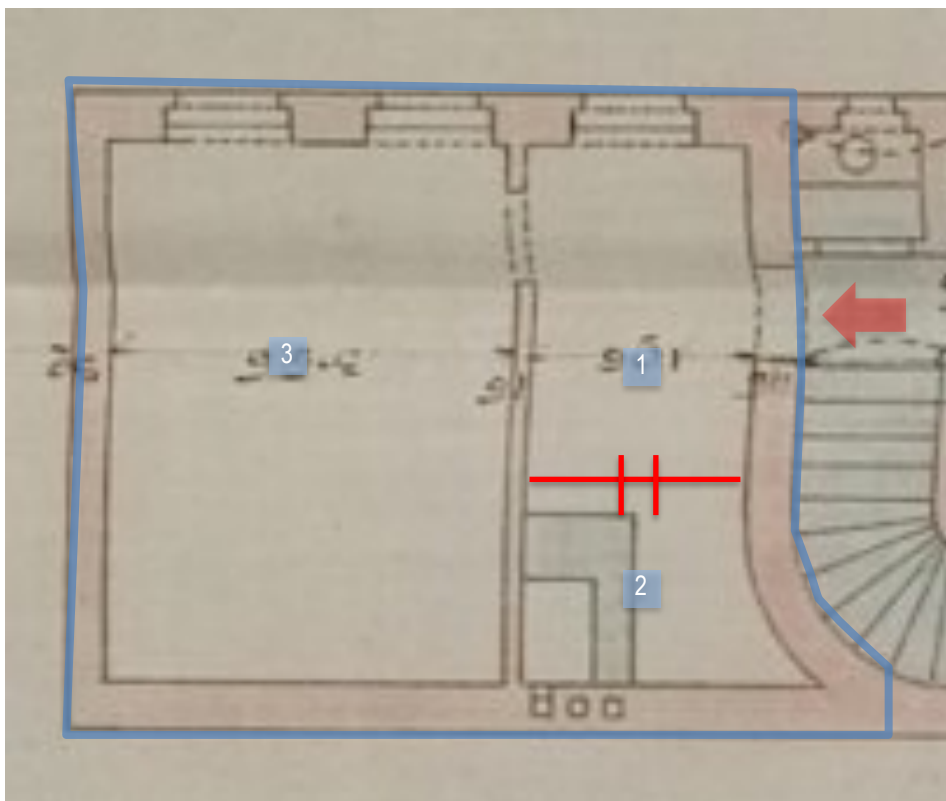
Mietgegenstand	Top Nr. 3, Stiege 2; ca. 30 m ² Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. August 2023
Vereinb. Hauptmietzins	€ 382,68 netto zzgl. Betriebskosten und 10% USt.
Indexierung	VPI 2020, Ausgangsbasis ist der Monat des Vertragsabschlusses; jährlicher Dezembervergleich mit Anhebung zum 01.01. des Folgejahres
Mietdauer	31. Juli 2026
Kaution	€ 1.500,--
sonstiges	Die Wohnung wurde mit dem Vermerk <i>„Die Wohnung ist generalsaniert“</i> vermietet.

2.6.11. Objektbeschreibung Top 4, STG 2

Das Objekt Top 4 ist im ersten Stock des Hoftrakts der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Stiegenhaus der Stiege 2 über eine einflügelige Holztür erschlossen. Es gliedert sich in einen Vorraum, ein Bad mit WC und ein Zimmer. Am Tag der Befundaufnahme war im Bad keinerlei Lüftung ins Freie ersichtlich. Die Top 4 ist hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration des Objekts nicht möglich.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer im Vorraum situierten Warmwasserspeicher. Das Objekt ist nicht beheizt.

Abb. 40: Grundriss Top 4



Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

Der Ist-Zustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.



Die Räume beschreiben sich wie folgt:

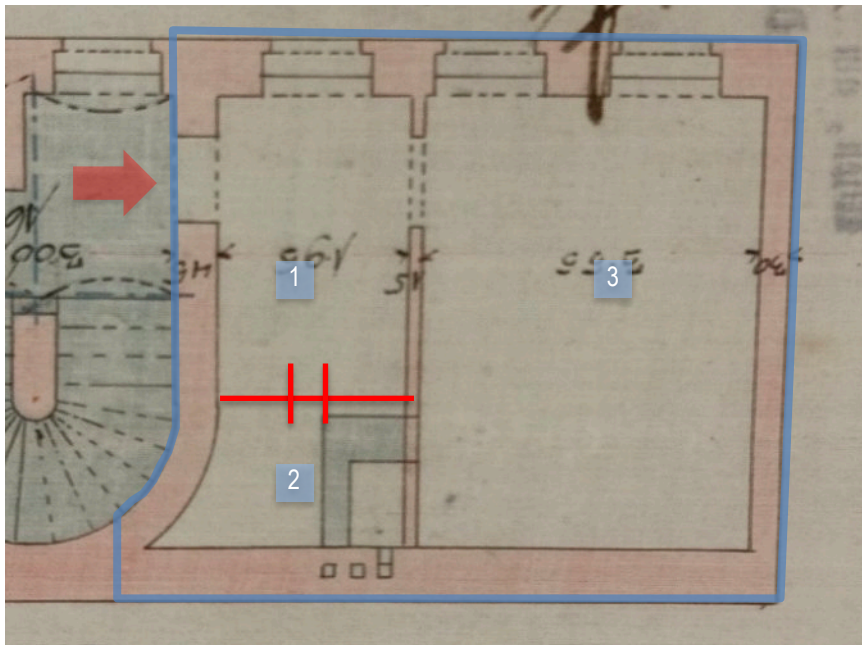
Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Laminat	gemalt	gemalt	1 hofseitiges HKF	GSPA, WWS, Küchenanschlüsse,	durchschnittlich - sanierungsbedürftig
2 Bad mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	WC mit Hexler, WB, BW	durchschnittlich - sanierungsbedürftig
3 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	2 hofseitige HKF		durchschnittlich

Das Objekt wird augenscheinlich als Büro genutzt, laut Aussage des Mieters der Top 3, Stiege 2 und der Mieterin der Top 4-5, Stiege 1 von der verpflichteten Partei selbst.

2.6.12. Objektbeschreibung Top 5, STG 2

Die Wohnung Top 5 ist im zweiten Stock des Hoftrakts der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang der Stiege 2 über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum, ein Bad mit WC und ein Zimmer. Am Tag der Befundaufnahme war im Bad keinerlei Lüftung ins Freie ersichtlich. Die Top 5 ist hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme befand sich die Wohnung in Sanierung.

Abb. 41: Grundriss Top 5



Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

Der Ist-Zustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

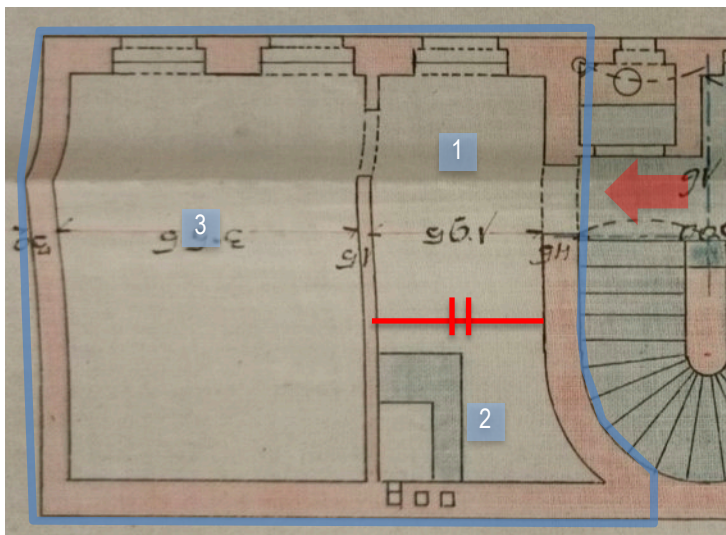
Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Verlegeplatten	gemalt	gemalt	1 hofseitiges HKF	GSPA, HK, Küchenanschlüsse	in Sanierung befindlich
2 Bad mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	WC mit Hexler, WB, DU, GT, HK	in Sanierung befindlich
3 Zimmer	Verlegeplatten	gemalt	gemalt	2 hofseitige HKF	HK	in Sanierung befindlich

2.6.13. Objektbeschreibung Top 6, STG 2

Die Wohnung Top 6 ist im zweiten Stock des Hoftrakts der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Stiegenhaus der Steige 2 über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum, ein Bad mit WC und ein Zimmer. Am Tag der Befundaufnahme war im Bad keinerlei Lüftung ins Freie ersichtlich. Die Top 6 hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer im Bad situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen.

Abb. 42: Grundriss Top 6



Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

Der Ist-Zustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Laminat	gemalt	gemalt	1 hofseitiges HKF	GSPA, HK, AW, Kochfeld 2-flammig	durchschnittlich - gut
2 Bad mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	WC, WB, DU, GT, HK	durchschnittlich, Duschwanne augenscheinlich nicht mit dem Boden verbunden
3 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	2 hofseitige HKF	HK	durchschnittlich - gut

Die Wohnung ist augenscheinlich bewohnt, trotz mehrfacher Nachfrage bei der verpflichteten Partei liegt dem Sachverständigen kein Mietvertrag vor.

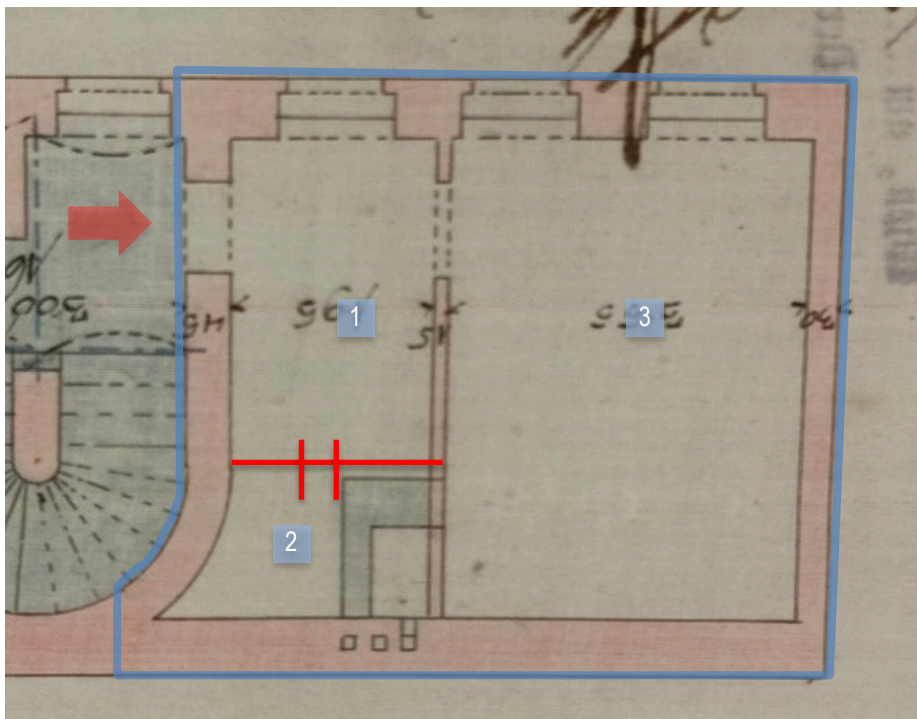
2.6.14. Objektbeschreibung Top 7, STG 2

Die Wohnung Top 7 ist im dritten Stock des Hoftrakts der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Stiegenhaus der Stiege 2 über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum, ein Bad mit WC und ein Zimmer. Am Tag der Befundaufnahme war im Bad keinerlei Lüftung ins Freie ersichtlich. Die Top 7 ist hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich.

Gemäß Untermietvertrag handelt es sich bei der Wohnung um die Top 8, wobei es sich, der Nummerierung der darunterliegenden Wohnungen bzw. Stockwerken folgend, um die Wohnung Top 7 handelt. Beiden Wohnungen des dritten Stocks der Stiege 2 ist gemäß deren Untermietverträgen die Nutzung des historischen Gang-WCs als „Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss“ gestattet, wobei nur ein historisches Gang-WC in diesem Stockwerk vorhanden ist.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer im Bad situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen.

Abb. 43: Grundriss Top 7



Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)



Der Ist-Zustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Laminat	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KKF	GSPA, HK, AW, E-Herd	durchschnittlich - sanierungsbedürftig
2 Bad mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	WC, WB, DU, GT, HK	durchschnittlich - sanierungsbedürftig
3 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	2 hofseitige KKF	HK	gut

Die Wohnung ist augenscheinlich bewohnt, ein Untermietvertrag liegt dem Sachverständigen vor.

Trotz mehrfacher Nachfrage beim Hauptmieter und der verpflichteten Partei liegt dem Sachverständigen kein Hauptmietvertrag vor.

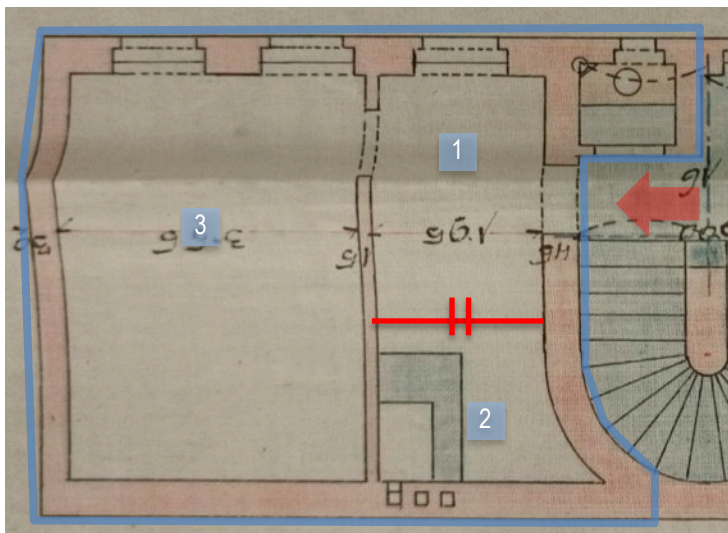
2.6.15. Objektbeschreibung Top 8, STG 2

Die Wohnung Top 8 ist im dritten Stock des Hoftrakts der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Stiegenhaus der Stiege 2 über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum, ein Bad mit WC und ein Zimmer. Am Tag der Befundaufnahme war im Bad keinerlei Lüftung ins Freie ersichtlich. Die Top 8 hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich.

Gemäß Untermietvertrag handelt es sich bei der Wohnung um die Top 7, wobei es sich, der Nummerierung der darunterliegenden Wohnungen bzw. Stockwerken folgend, um die Wohnung Top 8 handelt. Beiden Wohnungen des dritten Stocks der Stiege 2 ist gemäß deren Untermietverträgen die Nutzung des historischen Gang-WCs als „Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss“ gestattet, wobei nur ein historisches Gang-WC in diesem Stockwerk vorhanden ist.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer im Bad situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen.

Abb. 44: Grundriss Top 8



Quelle: Bauakt MA 37 (historischer Einreichplan)

Der Ist-Zustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.



Die Räume beschreiben sich wie folgt:

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1 Vorraum	Laminat	gemalt	gemalt	1 hofseitiges HKF	GSPA, HK, AW, Gas-Herd	durchschnittlich - sanierungsbedürftig
2 Bad mit WC	Fliesen	verflies, gemalt	gemalt	-	WC, WB, DU, GT, HK	durchschnittlich - sanierungsbedürftig
3 Zimmer	Laminat	gemalt	gemalt	2 hofseitige HKF	HK	durchschnittlich - sanierungsbedürftig

Die Wohnung ist augenscheinlich bewohnt, ein Untermietvertrag liegt dem Sachverständigen vor.

Trotz mehrfacher Nachfrage beim Hauptmieter und der verpflichteten Partei liegt dem Sachverständigen kein Hauptmietvertrag vor.



2.7. Bestandsobjekte und Erträge

Von Seiten der verpflichteten Partei wurden weder Mietverträge, Zinslisten, noch sonstige Unterlagen übermittelt.

Für folgende Wohnungen wurden Mietverträge von den Bestandnehmern zur Verfügung gestellt:

Stiege 1		Stiege 2	
GL 1-2	EG	Top 2	EG
GL 3	EG	Top 3	1. OG
Top 4-5	1. OG		
Top 6-7	1. OG		
Top 8-9	2. OG		

Die zur Verfügung gestellten Mietverträge sind den Anlagen zu entnehmen.

Alle angetroffenen Mieter, die Auskunft gegeben haben, sagen übereinstimmend aus, dass sie den Betrag laut Mietvertrag zahlen.

Augenscheinlich wird die Top 4 der Stiege 2 als Büro genutzt; laut Aussage des Mieters der Top 3 Stiege 2 und Top 4-5, Stiege 1 von der verpflichteten Partei.

Die Wohnungen Top 1 Stiege 2 und Top 5 Stiege 2 befinden sich derzeit in Sanierung.

Das Garagen-/Lagergebäude im Innenhof konnte am Tag der Befundaufnahme nicht besichtigt werden und es liegen keine Informationen zu einer etwaigen Vermietung vor.

Bei den vermieteten Wohnungen, bei denen kein Mietvertrag vorliegt, wird ein nachhaltiger Mietzins angenommen.

Bei den Wohnungen, die sich derzeit in Sanierung befinden, wird von der Fertigstellung einer Sanierung ausgegangen und ein danach zu erreichender nachhaltiger fiktiver Mietzins angesetzt.

Bei der augenscheinlich eigengenutzten Top 4, Stiege 2 wird von einer Sanierung ausgegangen und ein danach zu erreichender nachhaltiger fiktiver Mietzins angesetzt.

Da in den Mietverträgen der Top GL 1-2 und der Top 6-7, Stiege 1 keine Vereinbarung zur Verrechnung von Umsatzsteuer für den Hauptmietzins enthalten ist, fließt der Mietzins gemäß Mietvertrag abzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in die Berechnung ein.



Lfn	STG	Top	Widm	Vertrag	Kat.	Status	Fläche m ²	Nettomiete p.m.	angenommene Miete	fikt. Miete	Ertrag / m ²
1	Hof	Lager	G				29,31 m ²		146,53 €		5,00 €
2	1	GL 1-2	G	u		verm	77,23 m ²	1.841,67 €			23,85 €
3	1	GL 3	G	u		verm	142,60 m ²	2.279,32 €			15,98 €
4	1	Top 4-5	W	b	B	verm	47,10 m ²	434,37 €			9,22 €
5	1	Top 6-7	W	b	C	verm	97,11 m ²	759,07 €			7,82 €
6	1	Top 8-9	W	b	B	verm	47,10 m ²	429,81 €			9,13 €
7	1	Top 10-11	W	b	B	verm	97,17 m ²		486,09 €		5,00 €
8	2	Top 1	W	u	C	leer	25,97 m ²			129,90 €	5,00 €
9	2	Top 2	W	b	C	verm	25,97 m ²	361,77 €			13,93 €
10	2	Top 3	W	b	C	verm	27,33 m ²	382,68 €			14,00 €
11	2	Top 4	W	u	C	eigen	25,85 m ²			129,25 €	5,00 €
12	2	Top 5	W	b	C	leer	25,85 m ²			129,31 €	5,00 €
13	2	Top 6	W	b	C	verm	25,85 m ²		86,21 €		3,34 €
14	2	Top 7	W	b	C	verm	25,85 m ²		86,21 €		3,34 €
15	2	Top 8	W	b	C	verm	25,85 m ²		86,21 €		3,34 €
Summe							746,12 m²	6.488,68 €	891,25 €	388,47 €	9,22

Legende:

Widmung:

G	Geschäft/Gewerbe
W	Wohnung
S	Stellplatz/Garage
L	Lager/Archiv
B	Büro
H	Hotel
R	Reklame
A	Antenne

Vertragsdauer:

u	unbefristet
b	befristet

Status:

verm
leer
eigen
hausb

Mietzinsbildung:

RW	Richtwertmietzins	vermietet
frei	freier Mietzins	Leerstand
angem	angemessener Mietzins	Eigennutzung
Kat	Kategoriemietzins	Hausbesorger

2.8. Kauttionen

Über die Höhe von etwaig geleisteten Kauttionen finden sich Informationen in den jeweiligen Mietverträgen, wobei nicht alle Mietverträge vorliegen. Eine abschließende Aussage über den Stand der Kauttionen kann nicht getroffen werden.

Lfn	STG	Top	Kauttion
1	Hof	Lager	unbekannt
2	1	GL 1-2	€ 10.000,00
3	1	GL 3	€ 14.400,00
4	1	Top 4-5	€ 2.000,00
5	1	Top 6-7	€ 4.000,00
6	1	Top 8-9	€ 3.000,00
7	1	Top 10-11	unbekannt
8	2	Top 1	unbekannt
9	2	Top 2	€ 2.000,00
10	2	Top 3	€ 1.500,00
11	2	Top 4	unbekannt
12	2	Top 5	unbekannt
13	2	Top 6	unbekannt
14	2	Top 7	unbekannt
15	2	Top 8	unbekannt
Summe			€ 36.900,00



2.9. Betriebskosten

Über die Höhe der Betriebskostenabrechnung zum Stichtag wurde keine gesonderte Auskunft erteilt. Gemäß den vorliegenden Mietverträgen werden unterschiedlich hohe Betriebskosten/m² vorgeschrieben.

2.10. Verwaltung/Investitionsvorschau

Über etwaige geplante Investitionen liegen keine Informationen vor, wobei die Liegenschaft als leicht sanierungsbedürftig einzustufen ist.

2.11. Sonstiges

Laut Auskunft des Rechnungs- und Abgabenwesen MA 6 der Stadt Wien bestehen derzeit (per. 11. September 2025) zur gegenständlichen Liegenschaft folgende offene Forderungen:

• Grundsteuer (dingliches Pfandrecht)	617,32 Euro
• Müllabfuhrabgabe (sichergestellt)	4.807,66 Euro
• Müllabfuhrabgabe (noch nicht sichergestellt)	722,44 Euro
• Wasser-/Abwassergebühr (sichergestellt)	5.598,91 Euro
• Wasser-/Abwassergebühr (noch nicht sichergestellt)	3.127,17 Euro
• <u>Gerichtskosten (lt. Beschluss zu GZ 12 E 1571/25b)</u>	<u>397,50 Euro</u>
Gesamt	15.271,00 Euro



3. Gutachten

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

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

3.1. Bewertungsgrundsätze

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

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

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

in Betracht.

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



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

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

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

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

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

3.2. Restnutzungsdauer

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

3.2.1. Technische Lebensdauer

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



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

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

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

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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

3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

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

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



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

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

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

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

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

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

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



$$RND = GND - Alter$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1975 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 50 Jahren ergibt.

3.3. Bewertung

3.3.1. Ertragswertverfahren

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

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der vereinfachten Ertragswertformel:

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

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

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



3.3.2. Bodenwert diskontiert

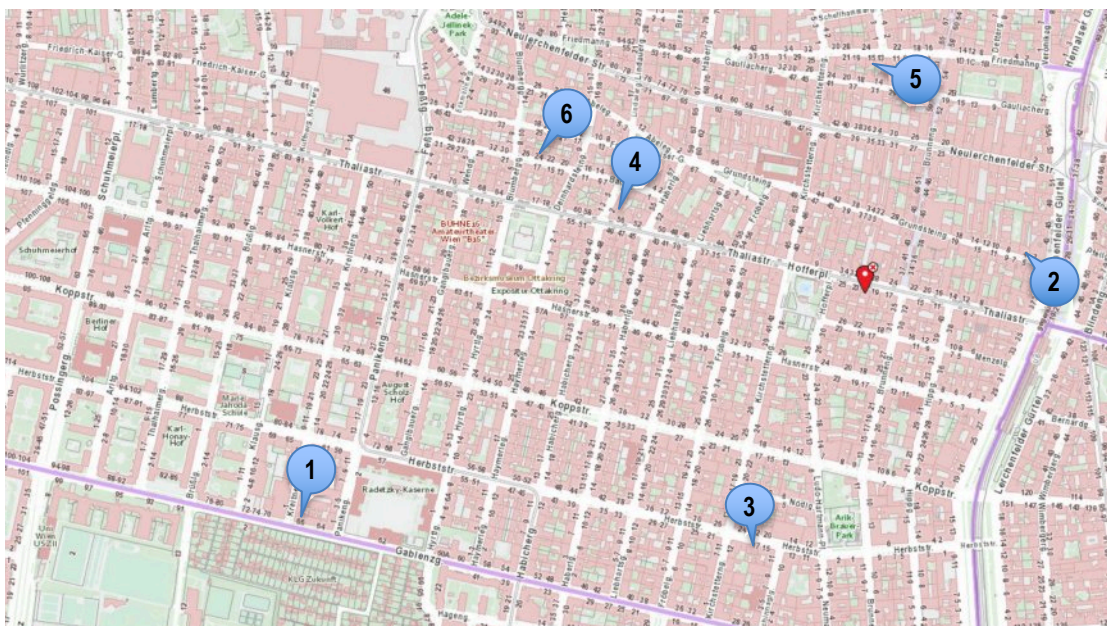
Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen bzw. der im Rahmen eines Vergleichswertverfahren ermittelt wird. Dieser Ansatz multipliziert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

3.3.2.1. Vergleichswerte

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

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum
1	1160	Gablengasse/ Kreithnergasse	66-68/2	2.711,31 m ²	3.420.000,00 €	1.261,38 €	04.12.17
2	1160	Grundsteingasse	4	1.751,41 m ²	2.200.000,00 €	1.256,13 €	19.12.17
3	1160	Herbststraße	17	1.343,99 m ²	1.550.000,00 €	1.153,28 €	16.08.18
4	1160	Lindauergasse/ Thaliastraße/ Bachgasse	2-6/56/5	3.740,77 m ²	5.000.000,00 €	1.336,62 €	10.03.17
5	1160	Friedmannngasse	15	763,13 m ²	800.000,00 €	1.048,31 €	18.01.17
6	1160	Bachgasse	24	647,16 m ²	800.000,00 €	1.236,17 €	18.02.19

Abb. 45: Lage der Vergleichsobjekte

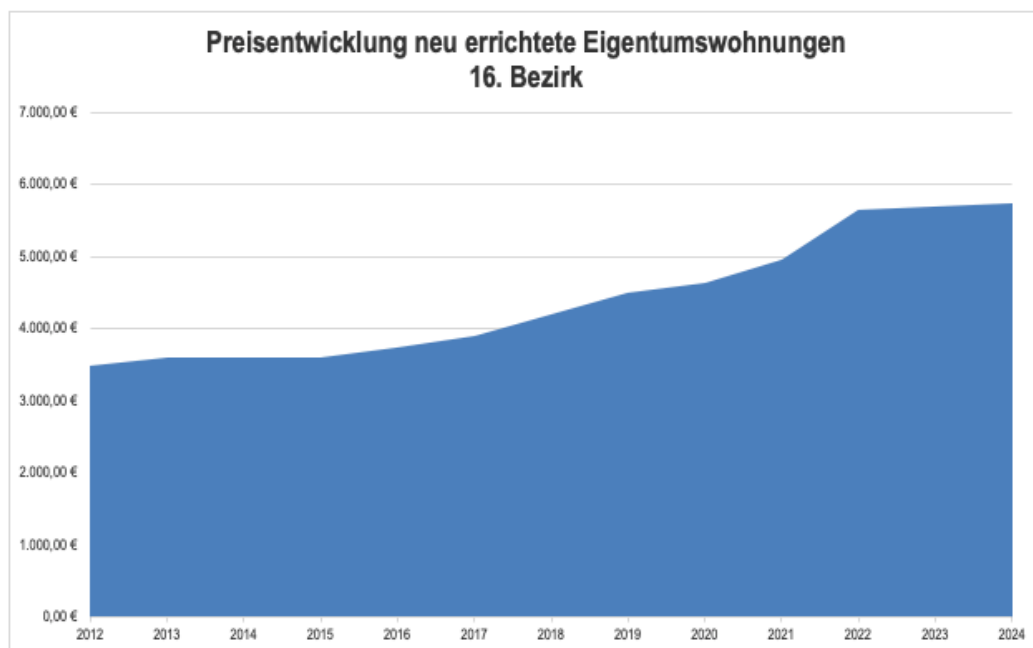


Quelle: www.wien.gv.at



3.3.2.2. Preisentwicklung Eigentumswohnungen Erstbezug

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 16. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 16. Bezirk in den vergangenen Jahren überwiegend angestiegen sind.

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

zeitliche Anpassung	
Jahr	Anp. zum Stichtag
2017	47,44%
2018	36,90%
2019	27,78%
2020	23,66%
2021	16,16%
2022	1,77%
2023	0,88%
2024	0,00%
2025	0,00%

Dementsprechend wird eine zeitliche Anpassung bei den erhobenen Werten vorgenommen.



Nr.	PLZ	Adresse	ON	m2 Nfl.	KP	KP/m² Nfl.	KV-Datum	zeitl. Anp.	angep. KP/m² Nfl.
1	1160	Gablenzgasse/ Kreithnergasse	66-68/2	2.711,31 m²	3.420.000,00 €	1.261,38 €	04.12.17	47,44%	1.859,73 €
2	1160	Grundsteingasse	4	1.751,41 m²	2.200.000,00 €	1.256,13 €	19.12.17	47,44%	1.851,99 €
3	1160	Herbststraße	17	1.343,99 m²	1.550.000,00 €	1.153,28 €	16.08.18	36,90%	1.578,90 €
4	1160	Lindauergasse/ Thaliastraße/ Bachgasse	2-6/56/5	3.740,77 m²	5.000.000,00 €	1.336,62 €	10.03.17	47,44%	1.970,66 €
5	1160	Friedmannngasse	15	763,13 m²	800.000,00 €	1.048,31 €	18.01.17	47,44%	1.545,59 €
6	1160	Bachgasse	24	647,16 m²	800.000,00 €	1.236,17 €	18.02.19	27,78%	1.579,55 €

Daraus lassen sich folgende Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	KP/m² Nfl.	angep. Vergl.wert/m²
Minimum	1.048,31 €	1.545,59 €
Maximum	1.336,62 €	1.970,66 €
Median	1.246,15 €	1.715,77 €
Mittelwert	1.215,32 €	1.731,07 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte kann zum Stichtag bezogen auf die bewertungsgegenständliche Lage und den Quadratmeter Nutzfläche, ein Grundkostenanteil in der Höhe von gerundet € 1.730,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht werden.

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

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

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



3.3.2.3. Kapitalisierte Erträge

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

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

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

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

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

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

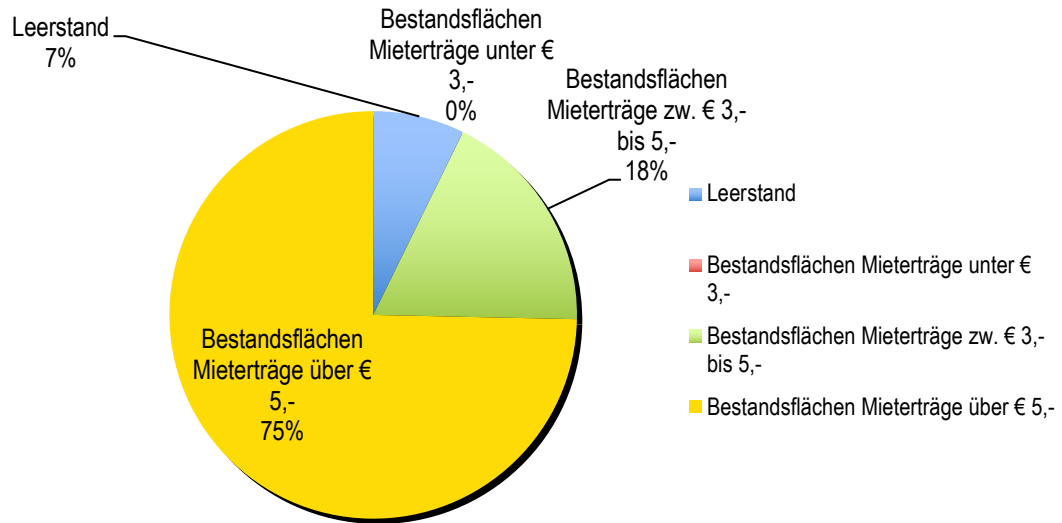
16018; THALIASTRASSE	20
16021; THALIASTRASSE	21/1
16021; THALIASTRASSE	21/2
16018; THALIASTRASSE	22

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

Gemäß § 2 Abs. 3 des RichtWG ist die Lage somit als höchstens durchschnittlich einzustufen.



Potentialanalyse Ertrag/m² Nfl.



Lfn	STG	Top	Widm	Vertrag	Kat.	Status	Fläche m ²	Nettomiete p.m.	angenommene Miete	fikt. Miete	Ertrag / m ²
1	Hof	Lager	G				29,31 m ²		146,53 €		5,00 €
2	1	GL 1-2	G	u		verm	77,23 m ²	1.841,67 €			23,85 €
3	1	GL 3	G	u		verm	142,60 m ²	2.279,32 €			15,98 €
4	1	Top 4-5	W	b	B	verm	47,10 m ²	434,37 €			9,22 €
5	1	Top 6-7	W	b	C	verm	97,11 m ²	759,07 €			7,82 €
6	1	Top 8-9	W	b	B	verm	47,10 m ²	429,81 €			9,13 €
7	1	Top 10-11	W	b	B	verm	97,17 m ²		486,09 €		5,00 €
8	2	Top 1	W	u	C	leer	25,97 m ²			129,90 €	5,00 €
9	2	Top 2	W	b	C	verm	25,97 m ²	361,77 €			13,93 €
10	2	Top 3	W	b	C	verm	27,33 m ²	382,68 €			14,00 €
11	2	Top 4	W	u	C	eigen	25,85 m ²			129,25 €	5,00 €
12	2	Top 5	W	b	C	leer	25,85 m ²			129,31 €	5,00 €
13	2	Top 6	W	b	C	verm	25,85 m ²		86,21 €		3,34 €
14	2	Top 7	W	b	C	verm	25,85 m ²		86,21 €		3,34 €
15	2	Top 8	W	b	C	verm	25,85 m ²		86,21 €		3,34 €
Summe							746,12 m²	6.488,68 €	891,25 €	388,47 €	9,22

Nettomieten lt. Mietverträgen	€	6.488,68
Nettomieten angenommen	€	891,25
Nettomieten fiktiv	€	388,47
Nettomieten erzielbar	€	7.768,40



3.3.2.4. Mietausfallswagnis

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

3.3.2.5. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

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

3.3.2.6. Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Wobei V sich wie folgt darstellt:

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

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

p..... Kapitalisierungszinsfuß

i.....p / 100

n.....Jahre Restnutzungsdauer



Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2024 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

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

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

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

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



Bis auf zwei Objekte im Erdgeschoss sind sämtliche Objekte, bei denen Mietverträge vorliegen, befristet vermietet. 67 % der Fläche sind für Wohnzwecke gewidmet, 33 % zu Geschäftszwecken. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die vorgelegten Mietverträge teilweise nicht schlüssig sind und daher von einem erhöhten Mietvertragsrisiko ausgegangen wird, welches mit einem Zuschlag von 0,75 % einfließt. Die Objektqualität ist nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen als saniert zu bezeichnen und wird mit einem Abschlag von 0,75 % berücksichtigt. Die allgemeine Marktlage sowie die verstärkte Veranlagung in Immobilien ist derzeit verhalten und wird mit einem Zuschlag von 0,50 % eingepreist. Ein Entwicklungspotential ist aufgrund der Befristungen gegeben und fließt mit einem Abschlag in der Höhe von 0,75 % ein.

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

durchschnittliche Lage		3,00%
Risiko Mietsituation	erhöht	0,75%
Objektqualität	saniert	-0,75%
allgemeine wirtschaftliche Situation		0,50%
Entwicklungspotenzial		-0,75%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz		2,75%

Somit lässt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ein Zinssatz in der Höhe von 2,75 % verifizieren.

Die für die Bestandseinheiten angenommenen Kapitalisierungszinssätze werden aufgrund der Lage, des vorhandenen Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 50 Jahren bemessen.

3.3.3. Potential Dachgeschossausbau

Aus Sicht des Sachverständigen ist aufgrund der Kniestockhöhe, der Tatsache, dass die Stiege 2 bereits viergeschossig errichtet wurde und der derzeitigen Baukosten kaum Ausbaupotential gegeben.

Aufgrund der historischen Umbaumaßnahmen kann nicht abgeschätzt werden, welche Statischen Maßnahmen für einen eventuellen Ausbau nötig wären.



3.3.4. Verkehrswertermittlung

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

	%	m ²	€ / m ²
Grundkostenanteil der Bestandobjekte minus			
Kellerflächen	659,39	€ 1.730,00	€ 1.140.749,54
Wertminderung / spezifischer Bebauung			€ 0,00
Wertminderung / Servitut			€ 0,00
			€ 1.140.749,54

Baujahr	1872/1898
fiktives Baujahr	1975
GND	100
Stichtag	2025

Restnutzungsdauer / Jahre	50	
Liegenschaftszinssatz	2,75 %	
Diskontierungsfaktor q ⁿ	3,88232	
diskontierter Bodenwert		€ 293.831,79

erzielbare Nettomiete	m ²	pro Monat	pro Jahr
	659,39	€ 7.768,40	€ 93.220,77
Jahresrohertrag			€ 93.220,77
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %		3 %	-€ 2.796,62
Mietausfallswagnis in %		2 %	-€ 1.864,42
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)		€ 1,70	-€ 13.451,61
Jahresreinertrag			€ 75.108,12

Restnutzungsdauer/ Jahre	50	
Liegenschaftszinssatz	2,75 %	
Rentenbarwertfaktor V	26,99717	
kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung		€ 2.027.706,66

Berechnung Verkehrswert	m ²	€	
kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung			€ 2.027.706,66
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil bezogen auf die Bestandsflächen			€ 293.831,79
abzügl. Sanierungsbedarf Top 1 STG 2; Top 4 STG 2, Top 5 STG 2	77,6675	€ 1.500,00 /m ²	-€ 116.501,25
abzügl. Sanierungsbedarf allg. Flächen		€ 750,00 /m ²	-€ 494.544,60
abzüglich Kationen			-€ 36.900,00
abzüglich Außenstände gemäß MA 6			-€ 15.271,00
Zwischensumme			€ 1.658.321,60
Risikoabschlag			-10% -€ 165.832,16
Verkehrswert der Liegenschaft lastenfrei gerundet			rd. € 1.490.000



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

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nfl. gem. Plänen der MA 37

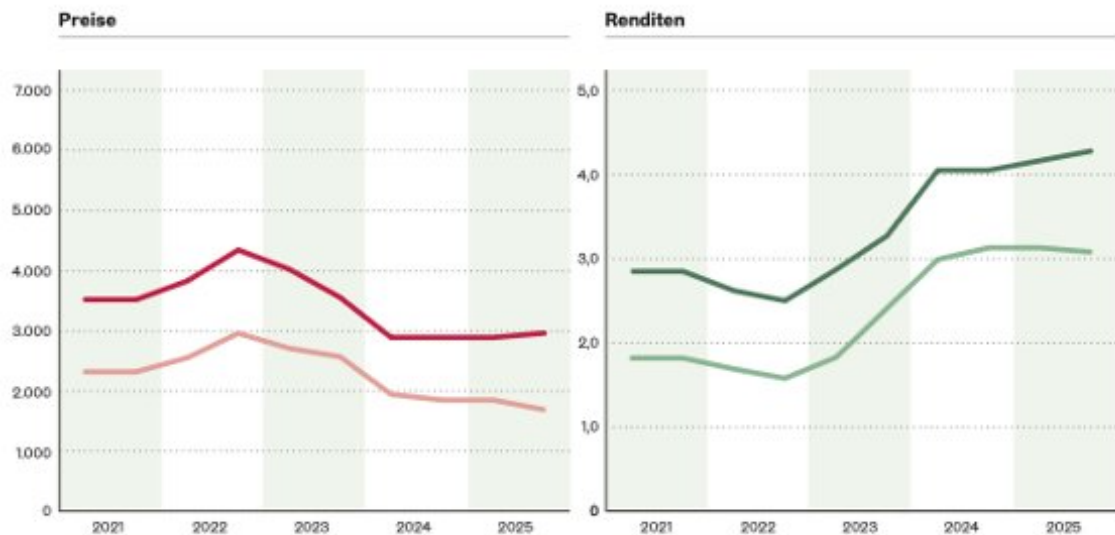
€ 2.222,59



3.3.5. Plausibilisierung

Im Ersten Wiener Zinshaus-Marktbericht der Otto Immobilien Gruppe vom Herbst 2025 sind folgende Werte für Zinshäuser im 16. Wiener Gemeindebezirk ausgewiesen:

Abb. 46: Ersten Wiener Zinshaus-Marktbericht Otto



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

Im Zinshausmarktbericht der EHL (Ausgabe 2025) wird für Zinshäuser im 16. Bezirk eine Bandbreite zwischen € 1.600,- und € 2.900,-/m² sowie Renditen zwischen 3,1 % und 4,2 % ausgewiesen.

Abb. 47: Zinshaus-Marktbericht EHL



Quelle: Zinshausmarktbericht EHL 2025



3.3.6. Hinweis zum Stabilitätsgesetz 2012¹

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

§ 6 Abs. 2 neu ergänzt:

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

Der Unternehmer hat diese Voraussetzung nachzuweisen.“

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

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

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

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

Fazit: Der neue Eigentümer muss befürchten, dass ein solcher (nicht vorsteuerabzugsberechtigter) Mieter, gestützt auf die Neuregelung des § 6 Abs. 2 UStG durch das 1.

¹ Stingl, TopAudit, Newsletter 11/2012



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

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



4. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse zum Bewertungsstichtag,

den 06. Oktober 2025,

ergibt sich somit der folgende gerundete

VERKEHRSWERT

der **1/1 Anteile** (B-LNr. 3) der Liegenschaft

per Adresse **1160 Wien, Thaliastraße 21**

inneliegend im GB 10403 Neulerchenfeld, EZ 313

€ 1.490.000,--

(in Worten: eine Million vierhundertneunzigtausend Euro)

Wien, 25. November 2025



Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

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

5.1. Umsatzsteuer

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

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



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

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

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

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

6. Fotodokumentation

Foto 1:

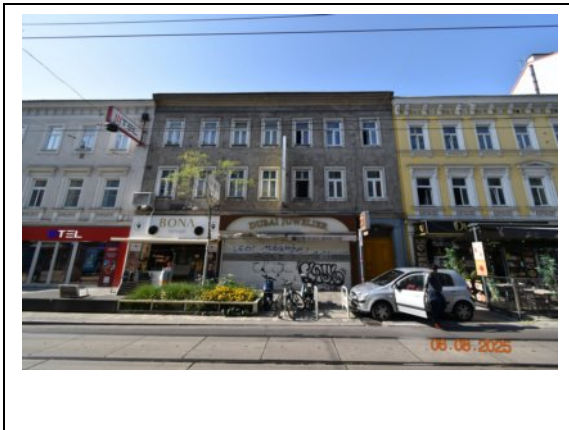


Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:

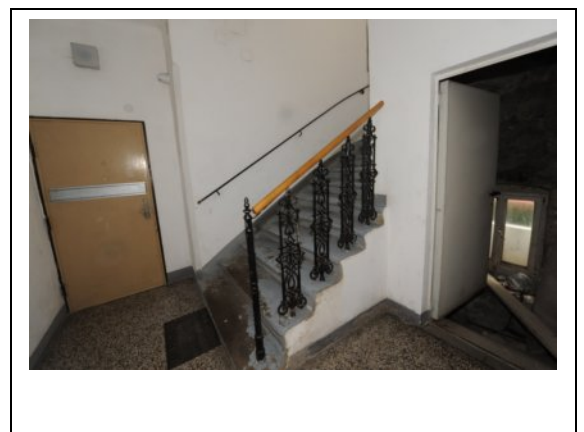


Foto 5:

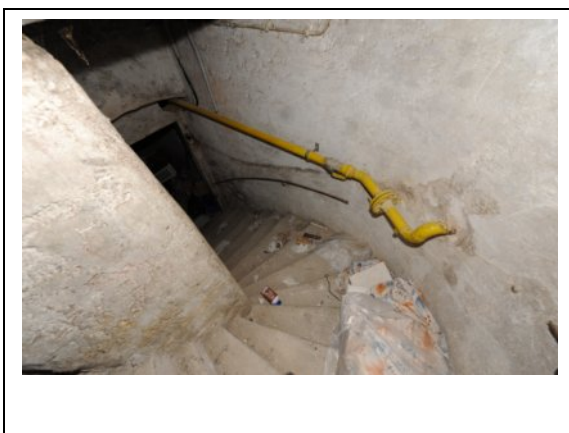


Foto 6:

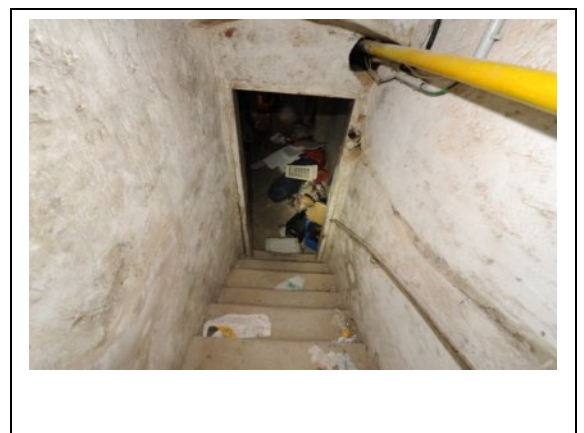




Foto 7:

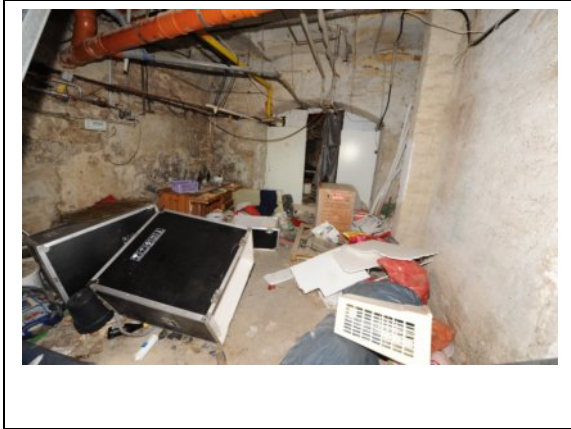


Foto 8:

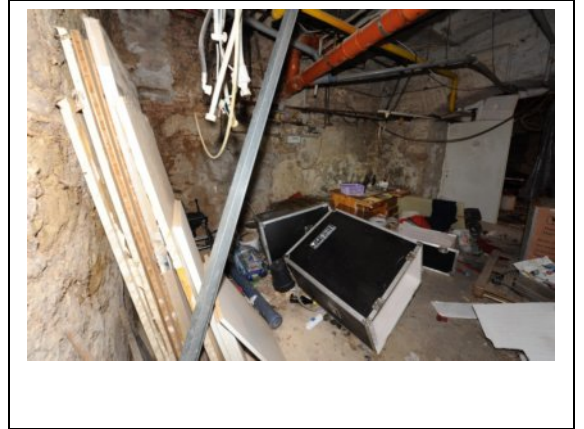


Foto 9:

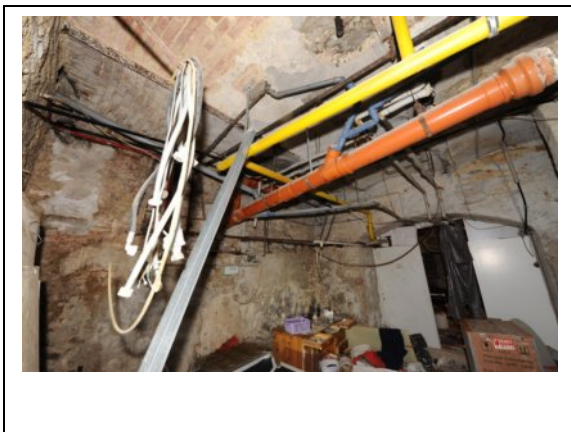


Foto 10:

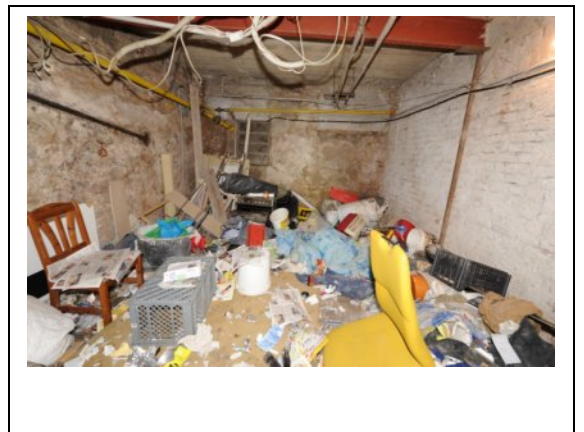


Foto 11:

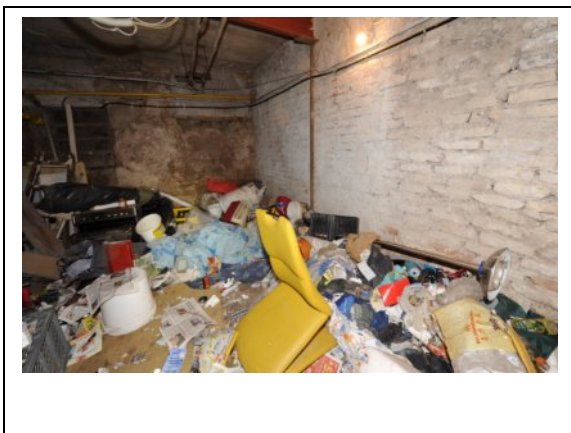


Foto 12:

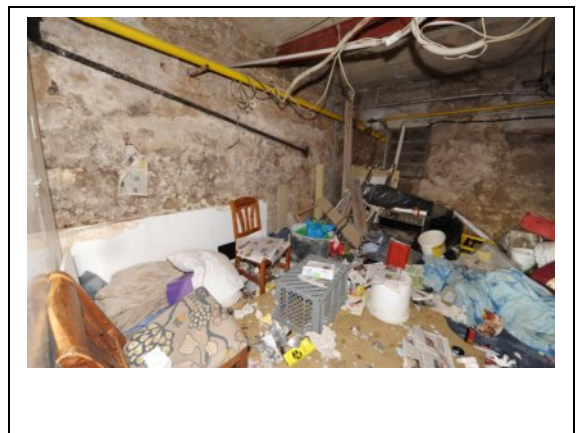




Foto 13:

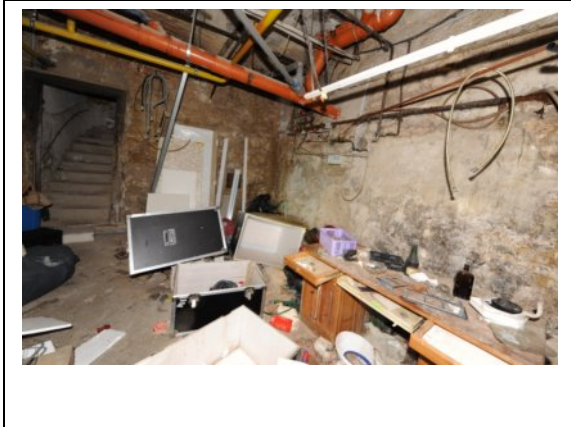


Foto 14:

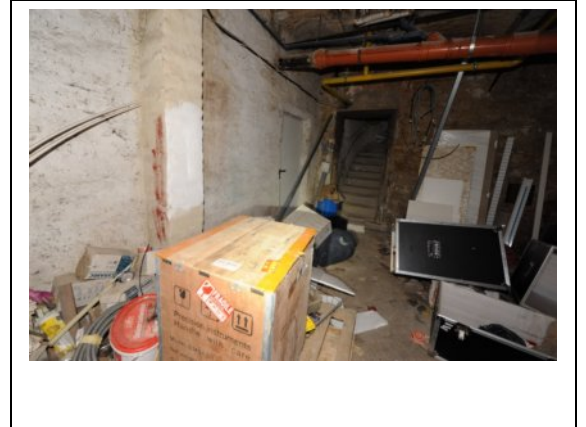


Foto 15:

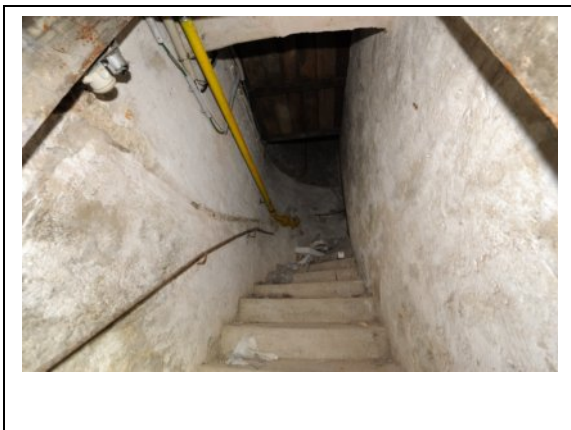


Foto 16:

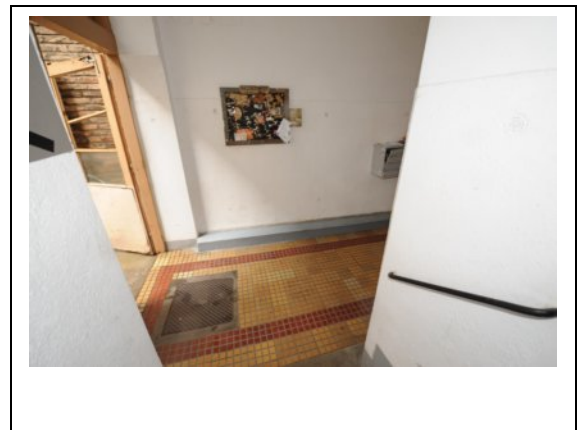


Foto 17:



Foto 18:

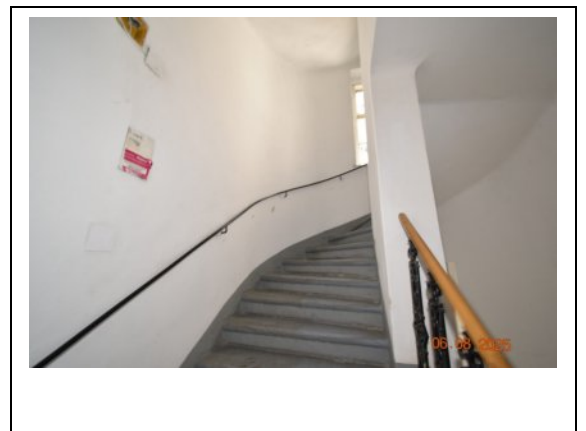




Foto 19:

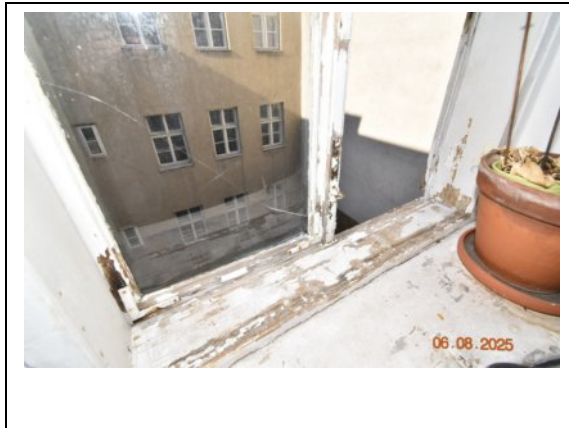


Foto 20:



Foto 21:



Foto 22:

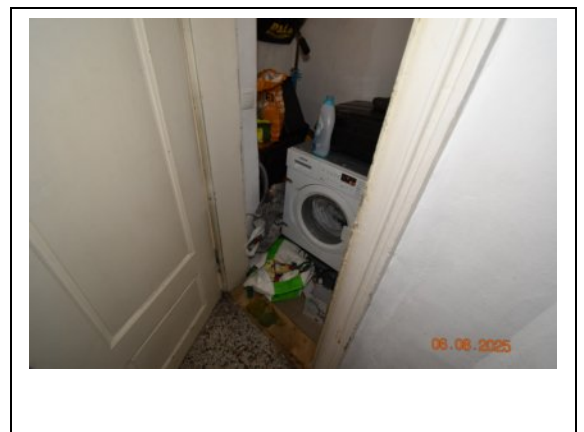


Foto 23:

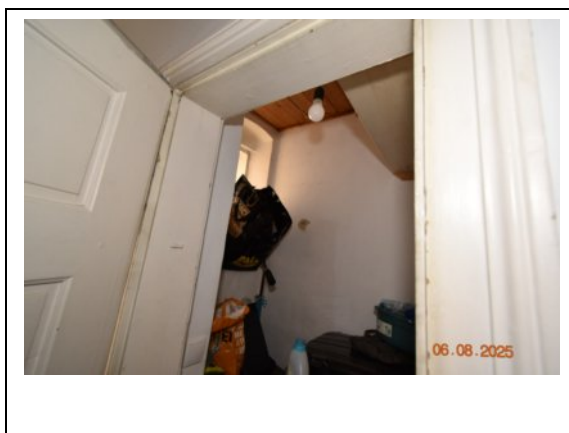


Foto 24:





Foto 25:



Foto 26:

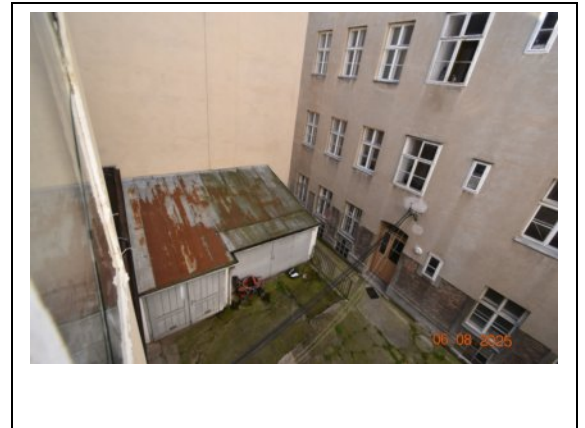


Foto 27:

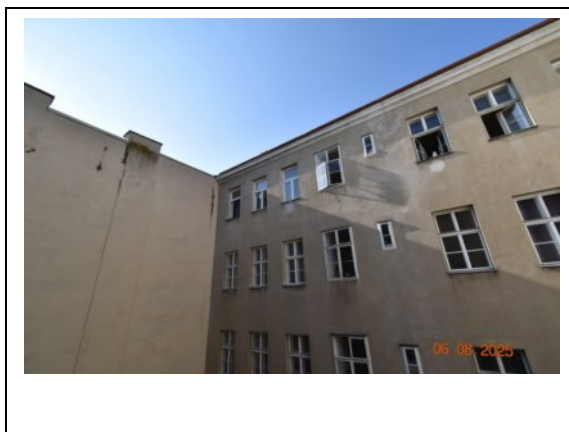


Foto 28:

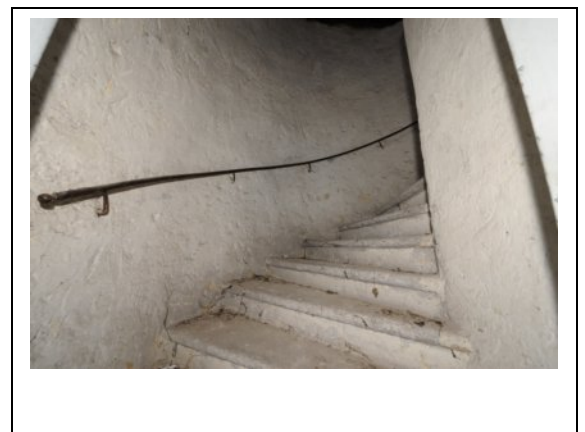


Foto 29:



Foto 30:

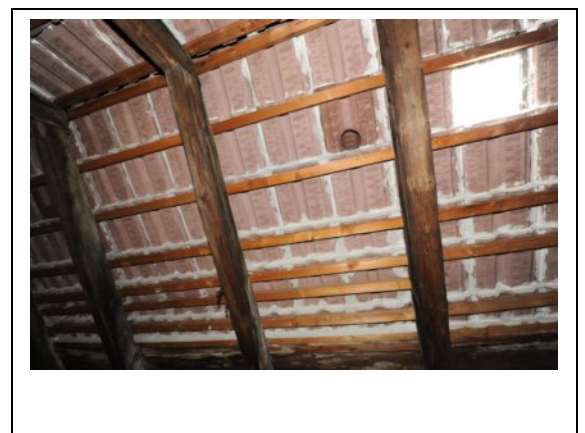




Foto 31:

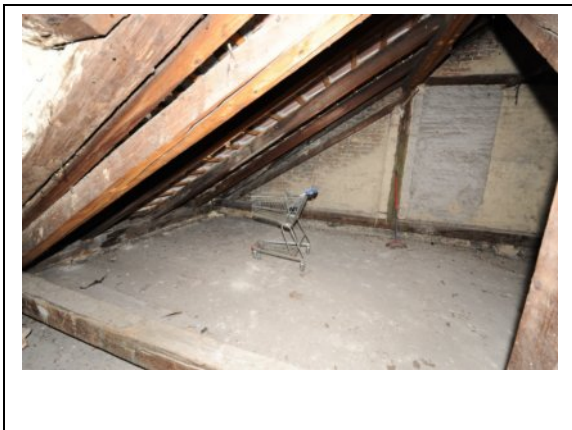


Foto 32:



Foto 33:

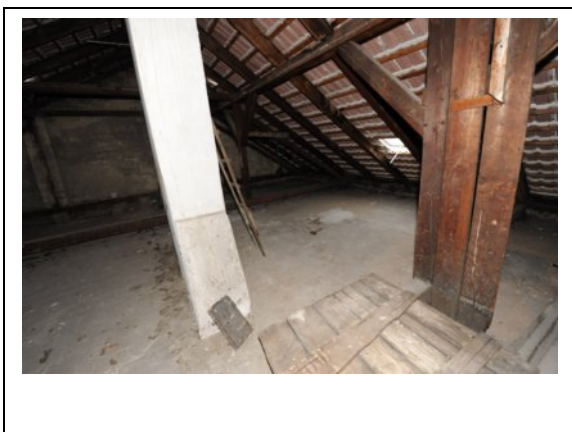


Foto 34:

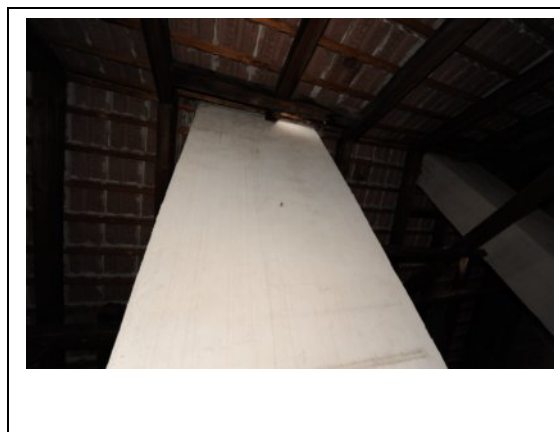


Foto 35:

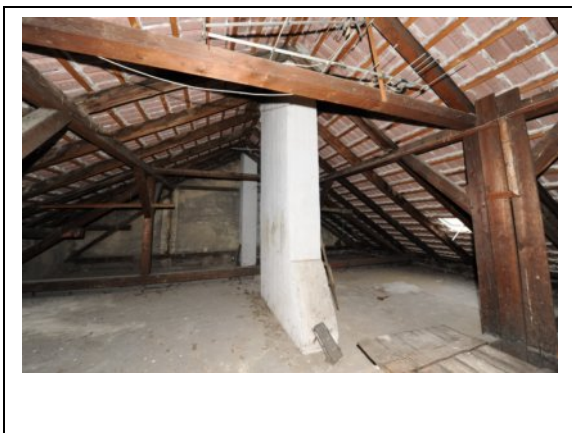


Foto 36:

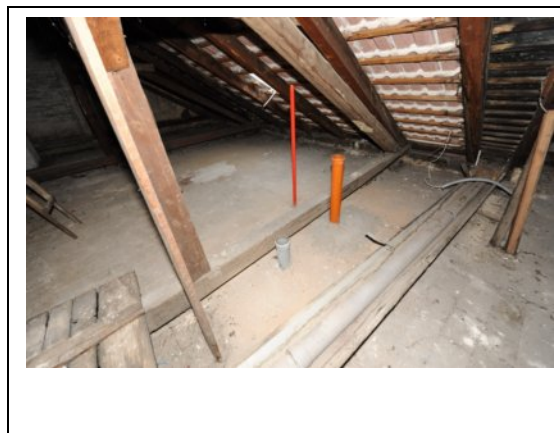




Foto 37:



Foto 38:

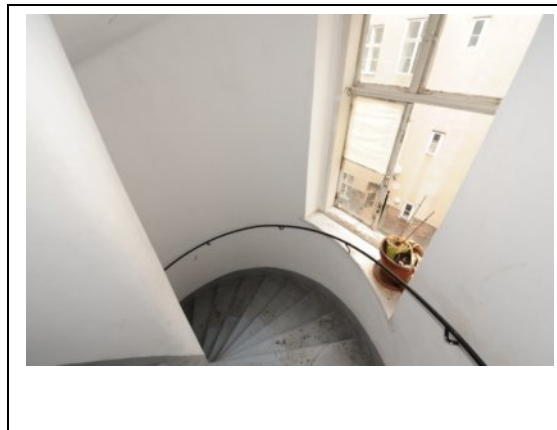


Foto 39:

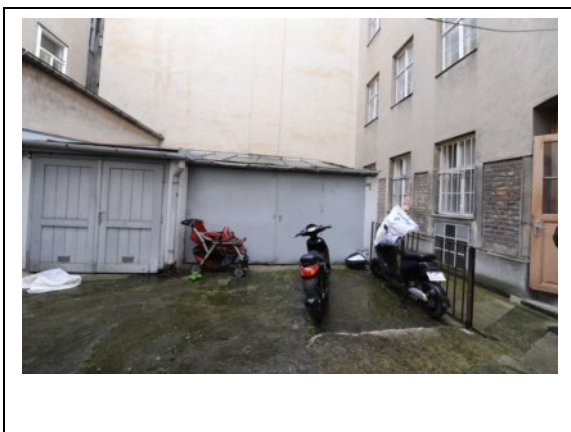


Foto 40:



Foto 41:



Foto 42:

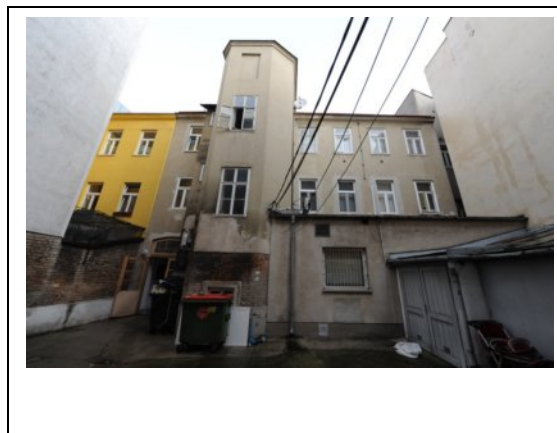




Foto 43:

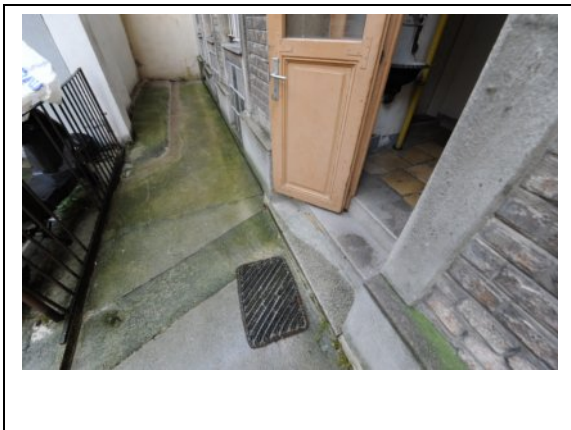


Foto 44:

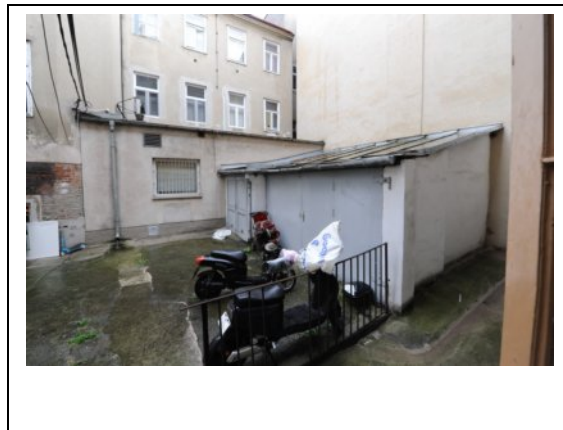


Foto 45:

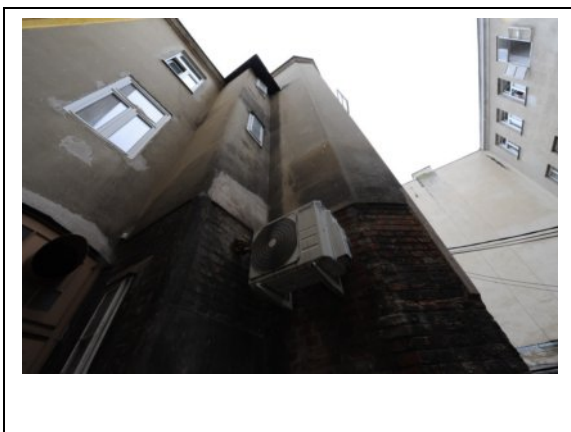


Foto 46:



Foto 47:



Foto 48:

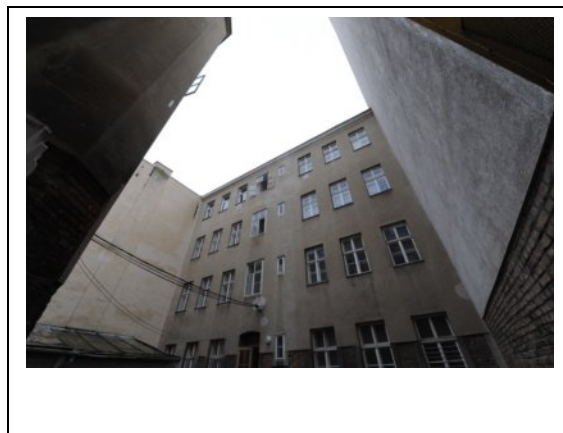




Foto 49:

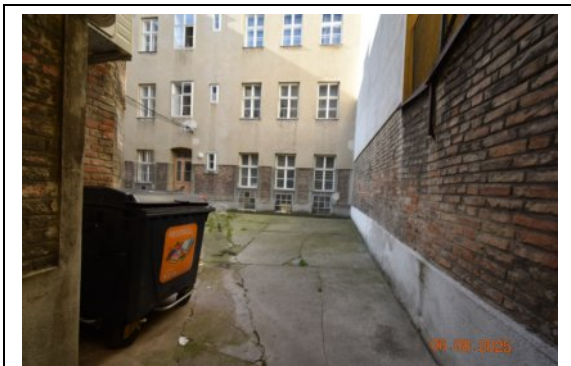


Foto 50:



Foto 51:

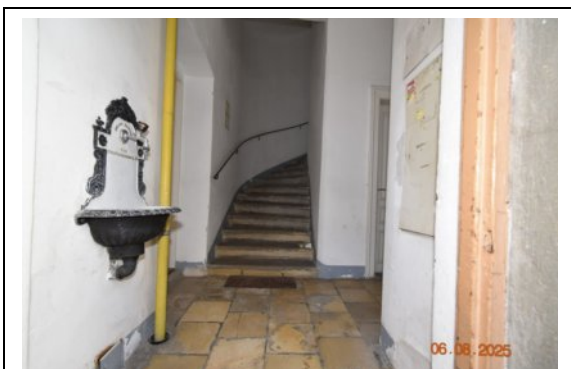


Foto 52:

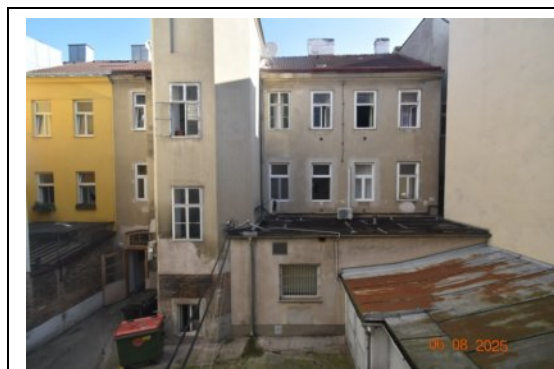


Foto 53:

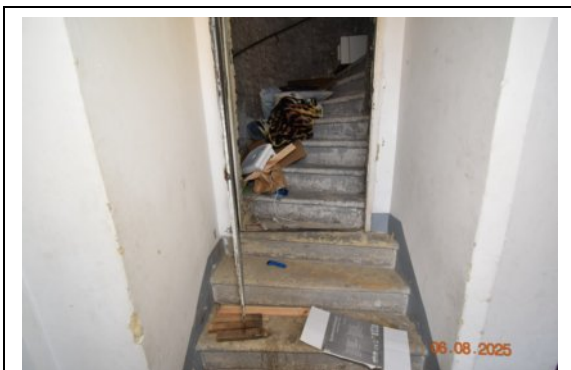


Foto 54:

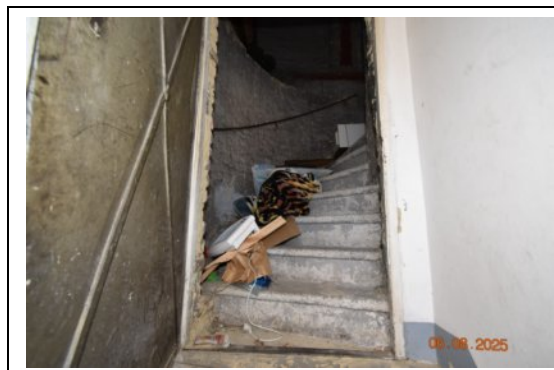




Foto 55:

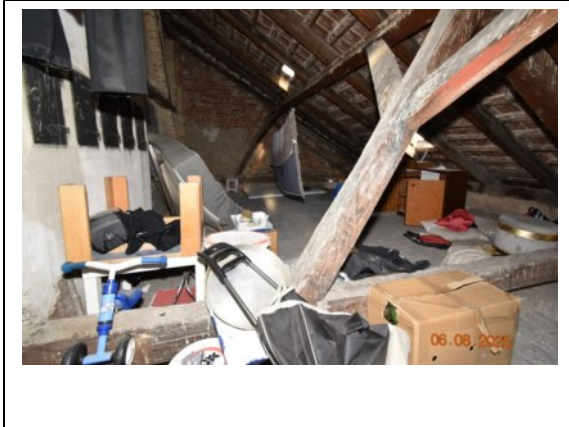


Foto 56:



Foto 57:

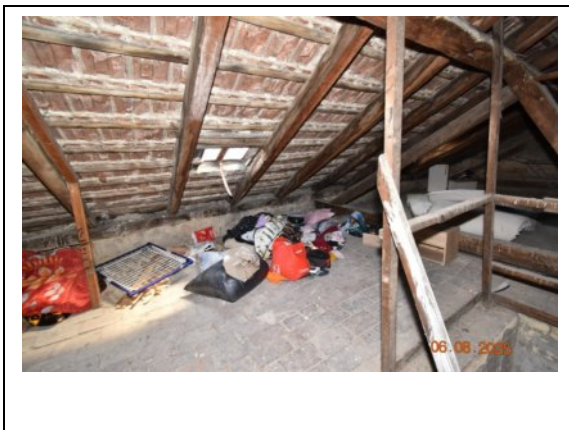


Foto 58:

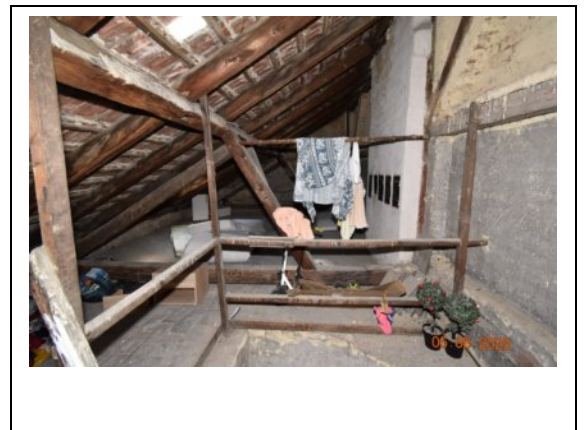


Foto 59:



Foto 60:

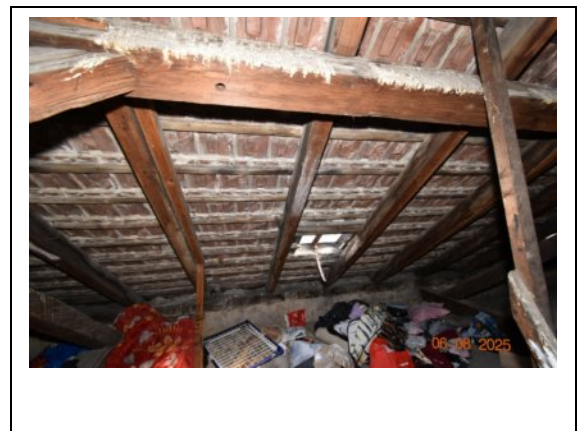




Foto 61:



Foto 62:

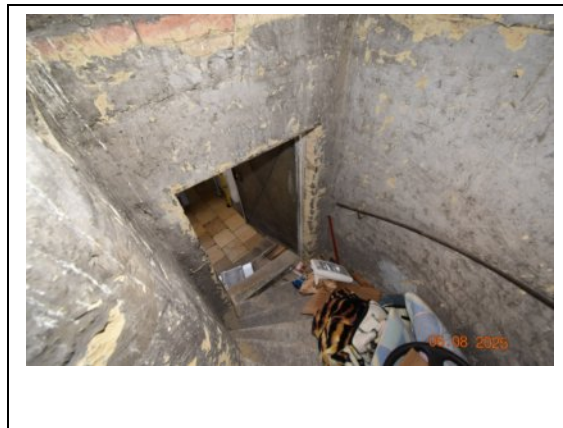


Foto 63:



Foto 64:

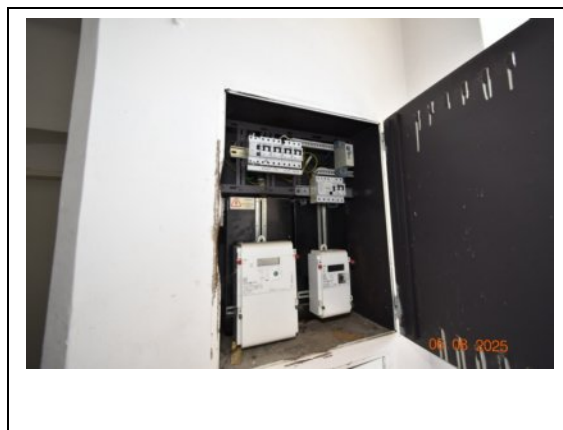


Foto 65:

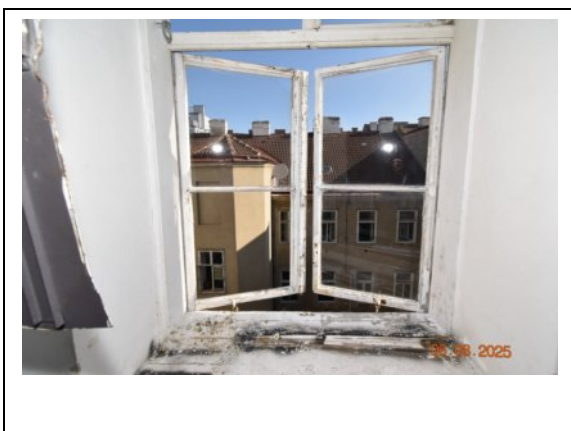


Foto 66:

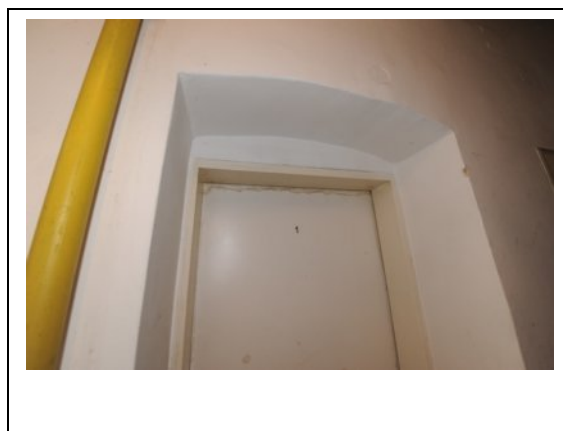




Foto 67:

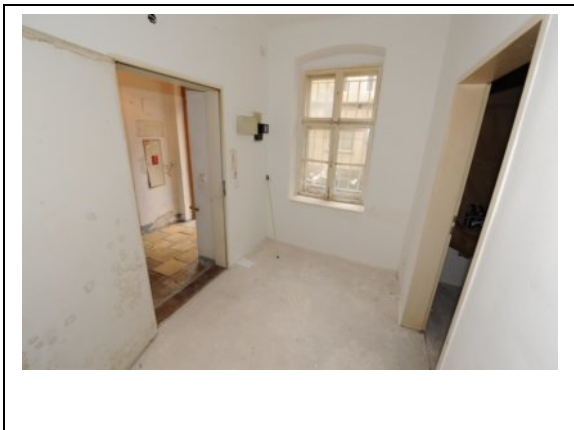


Foto 68:

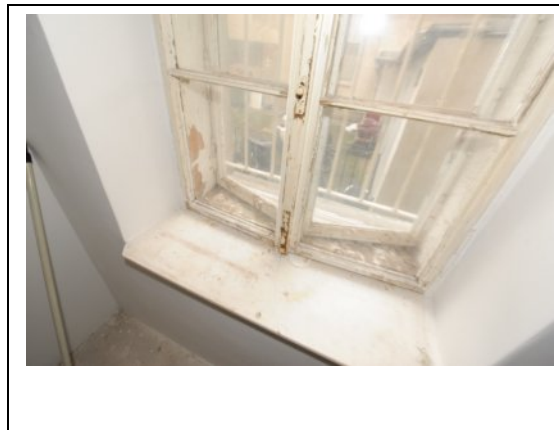


Foto 69:

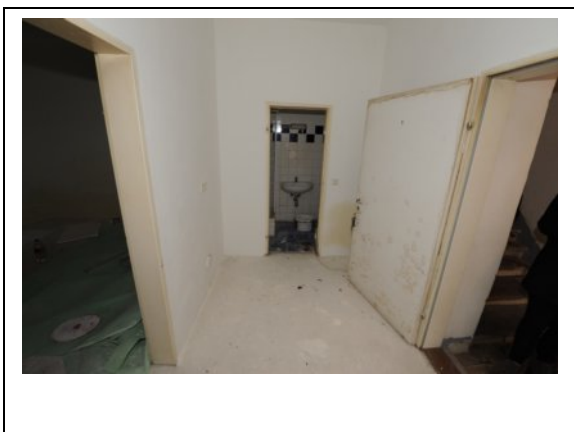


Foto 70:

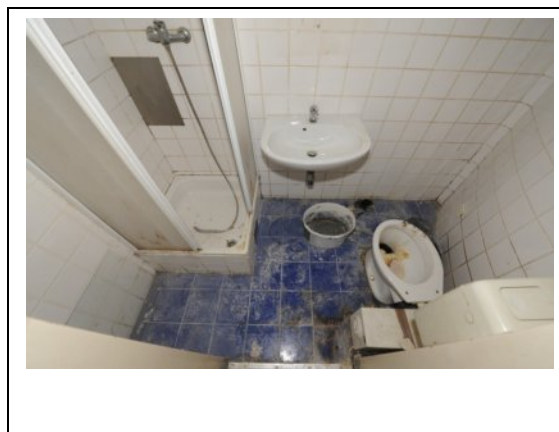


Foto 71:

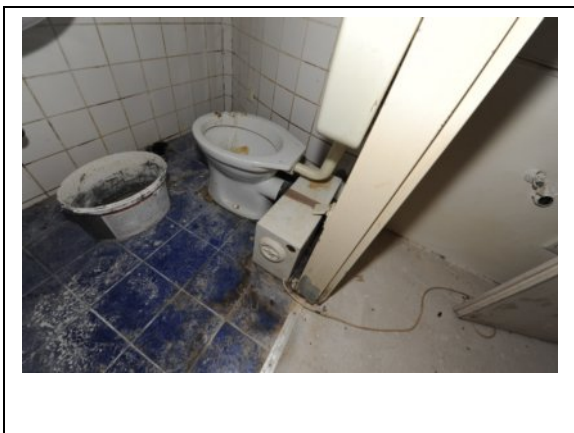


Foto 72:

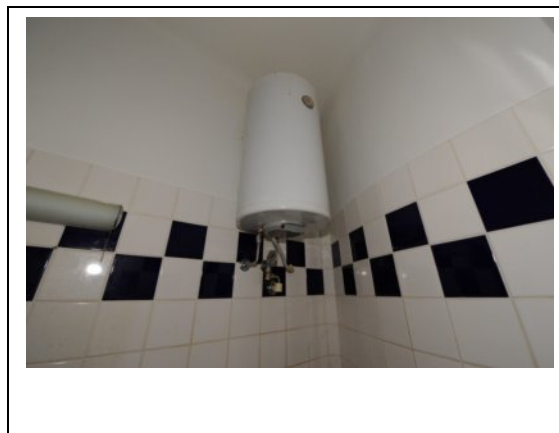




Foto 73:

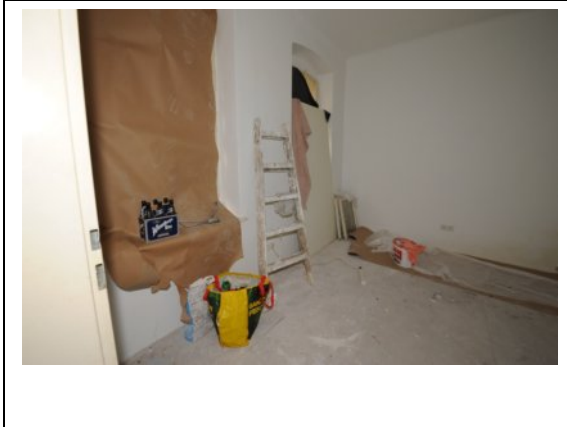


Foto 74:

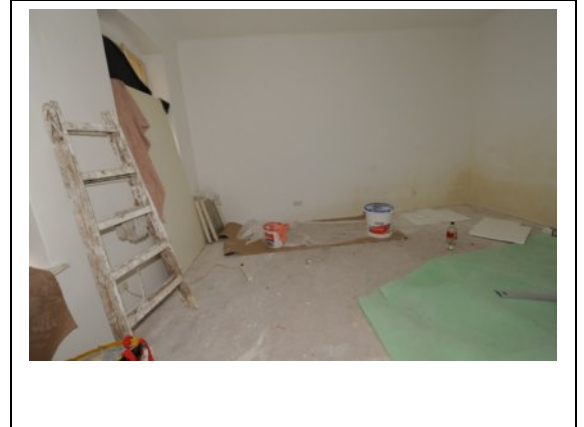


Foto 75:

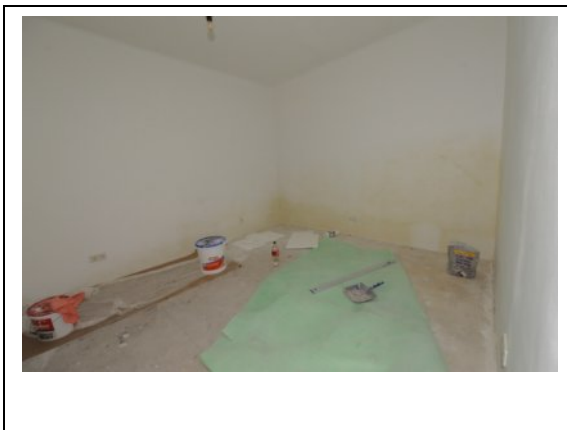


Foto 76:

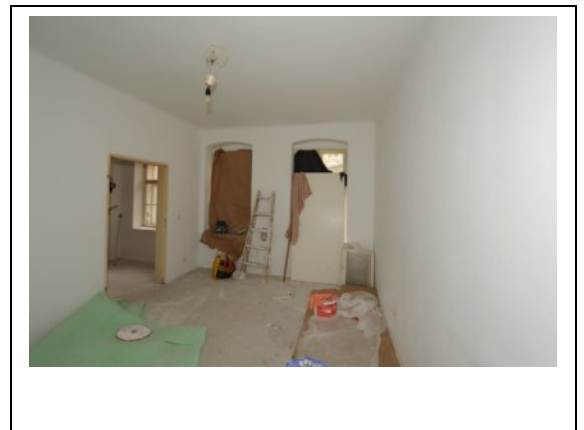


Foto 77:



Foto 78:

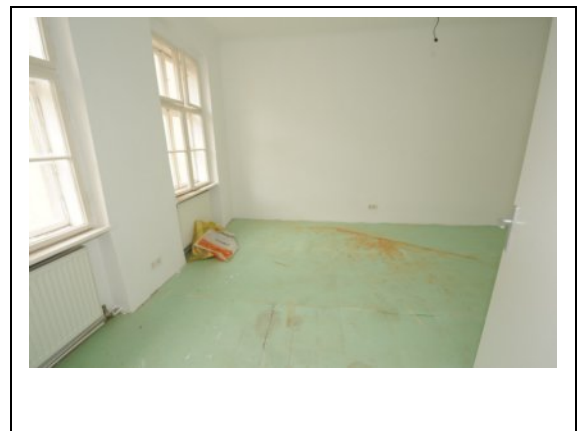




Foto 79:



Foto 80:

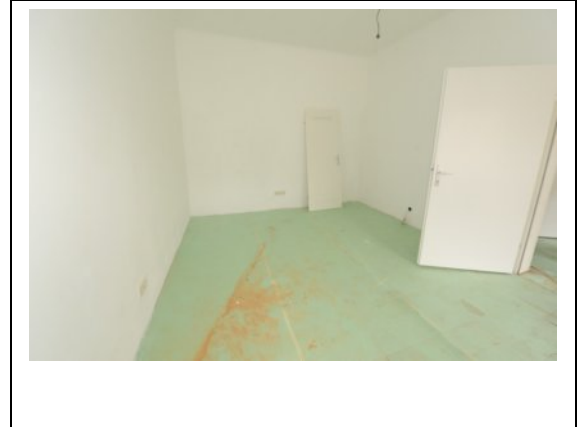


Foto 81:



Foto 82:

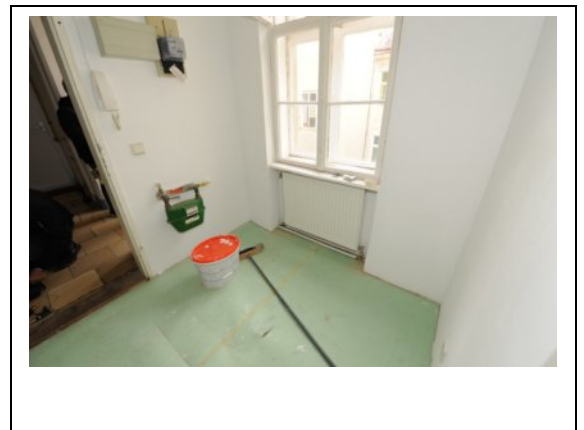


Foto 83:



Foto 84:

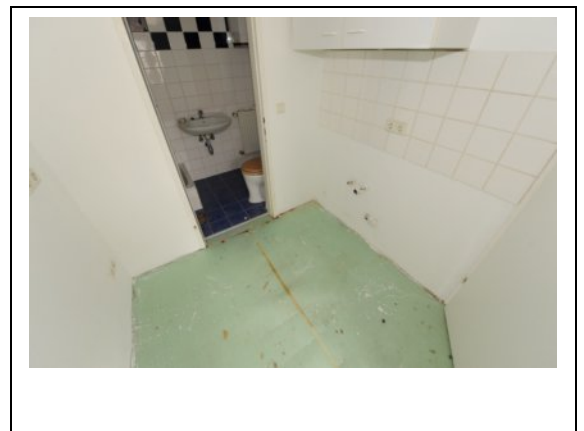




Foto 85:

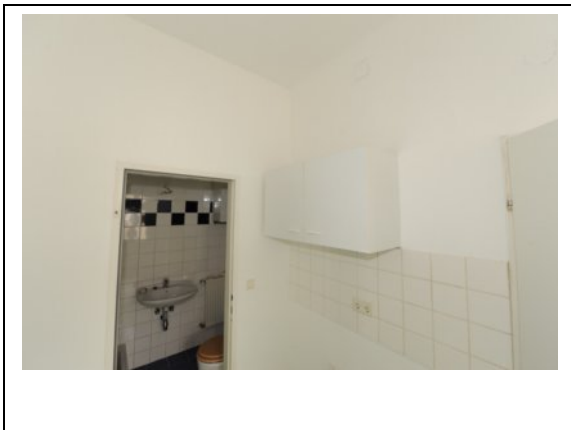


Foto 86:



Foto 87:

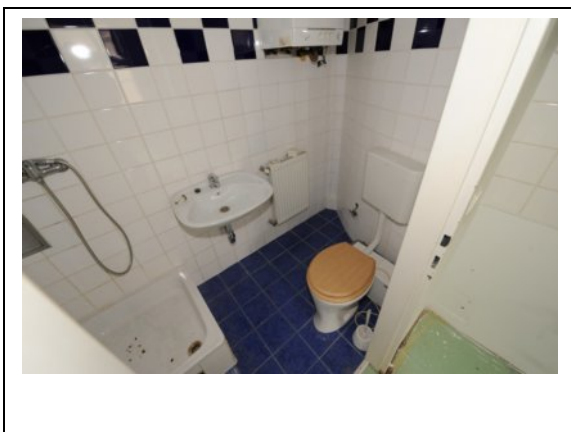


Foto 88:

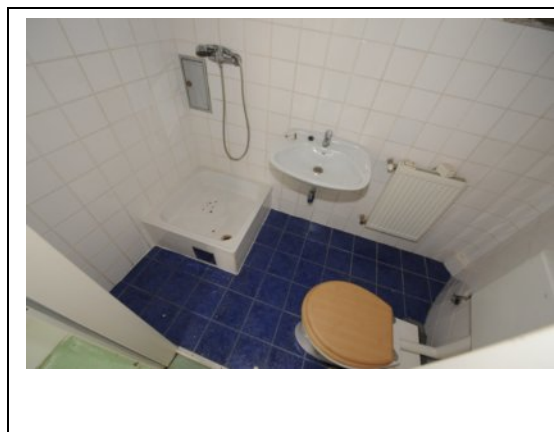


Foto 89:

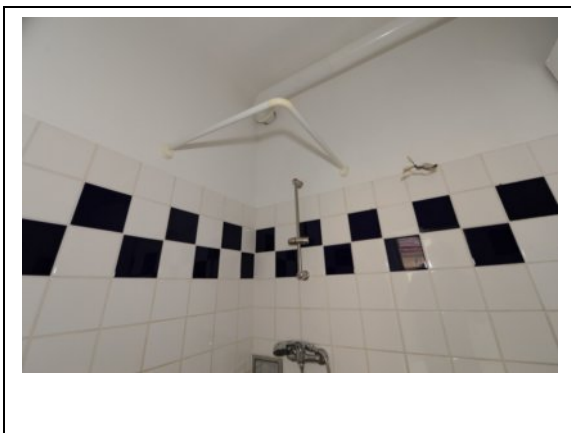


Foto 90:

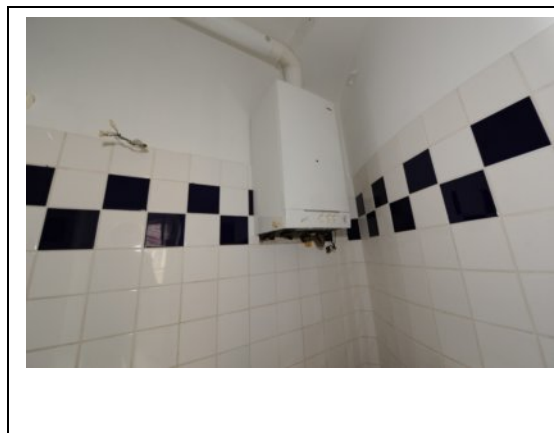




Foto 91:

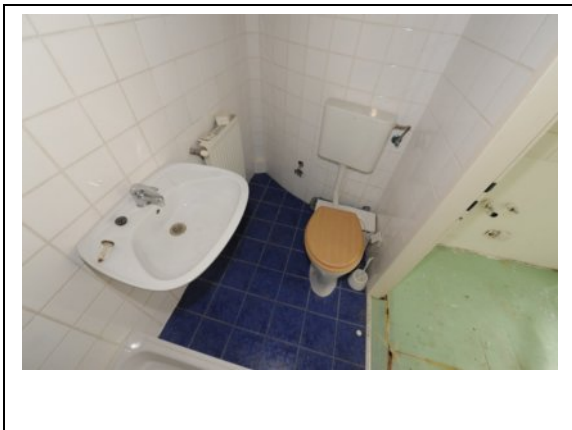


Foto 92:

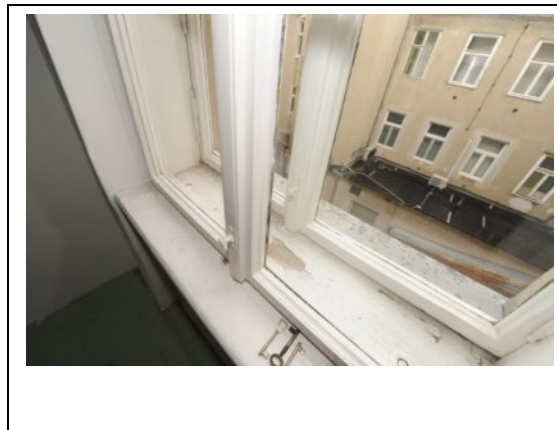
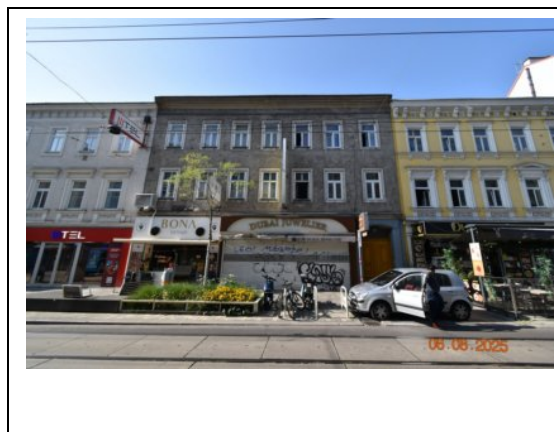


Foto 93:



Foto 94:





7. Anlagen

Anlage./I	Mietvertrag GL1-2	7 Seiten
Anlage./II	Mietvertrag GL3	7 Seiten
Anlage./III	Mietvertrag T4-5	7 Seiten
Anlage./IV	Mietvertrag T6-7	7 Seiten
Anlage./V	Mietvertrag T8-9	7 Seiten
Anlage./VI	Mietvertrag T2	8 Seiten
Anlage./VII	Mietvertrag T3	7 Seiten

HAUPTMIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Slavko Zeleznik, Eigentümer der Liegenschaft 1160 Wien, Thaliastrasse 21

im folgenden Vermieter genannt und der

im folgenden Mieter genannt

über den Mietgegenstand:

I. Mietobjekt

LOKAL TOP 1-2 wie besichtigt, von der Lage und dem Zustand des Mietobjektes hat der Mieter Kenntnis genommen.

II. Mietzweck

Der Mieter mietet das Mietobjekt für den Betrieb eines Geschäftslokales als JUWELIER.

III. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2021 und ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen

Mietzins

Der Mietzins UST.BEFREIT beträgt monatlich	EUR 2.210,00
Die Betriebskosten inkl. 20 % UST. betragen monatlich	EUR 194,38
Gesamtmiete	EUR 2.404,38

Der Vermieter hat die im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Jahres abzurechnen.

Die Gesamtmiete ist bis auf die Betriebskosten UST-befreit.

Die Umsatzsteuer wird nicht gleichzeitig mit der Hauptmiete und den Betriebskosten bzw. der Betriebskostenpauschale in der jeweils vom Gesetzgeber festgelegten Höhe dem Mieter vorgeschrieben und ist von diesem zu bezahlen. Sollte sich die Höhe der Umsatzsteuer aus gesetzlichen Gründen oder die gesetzliche Umsatzsteuerpflicht ändern, ändert sich auch die Umsatzsteuer auf die Hauptmiete und die Betriebskosten bzw. die Betriebskostenpauschale entsprechend. Allfällige Umsatzsteuernachzahlungen, die sich aus gesetzlichen Änderungen ergeben, sind vom Mieter allein zu tragen.

Der Mietzins ist im voraus bis zum 1. eines jeden Monats einlangend auf das Mietenkonto bei der Raiffeisen Landesbank NÖ-Wien lautend auf Slavko Zeleznik

IBAN: AT37 3200 0000 0931 9856 zu bezahlen,

Für den Fall des Zahlungsverzuges hat der Mieter Verzugszinsen in der Höhe von 1 % pro Monat zu leisten, sowie die durch seinen Zahlungsverzug notwendig gewordenen anwaltlichen Mahnspesen sowie/oder die Mahnspesen des Vermieters.

Die Kosten des Verbrauches sowie die Anmeldung bzw. Ummeldung für Gas und elektrischen Strom in den gemieteten Räumlichkeiten und sonstige damit zusammenhängenden Gebühren, z.B. Telefongebühren, hat der Mieter selbst zu bezahlen.

Der Mieter verpflichtet sich die diesbezügliche **Gas- und Stromummeldung bis Mietvertragsbeginn** durchzuführen.

IV. Wertsicherung der Hauptmiete

Zur Wertsicherung wird der Index der Verbraucherpreise 2005, wie er vom Österreichischen Statistischen Zentralamt in Wien monatlich herausgegeben wird, herangezogen, wobei zur Berechnung der Wertänderung von der für den Monat der Mietvertragsunterzeichnung als Basismonat vereinbarten Indexzahl auszugehen ist. Die wertgesicherte Hauptmiete verändert sich in dem Verhältnis, in dem sich das Verhältnis des Grundindex zum Tag der Zahlung verändert. Diese mögliche Änderung wird einmal jährlich anhand des Index für den Monat November, nämlich jeweils am 31.12. überprüft, und wirkt sich für den Mieter ab 1.1. des Folgejahres aus.

Sollte der Verbraucherpreisindex 2005 nicht mehr verlautbart werden, dann ist ein etwa an seiner Stelle zur Verlautbarung kommender vergleichbarer Index anzuwenden, und zwar unter der Anwendung eines etwa vom Österreichischen Statistischen Zentralamt empfohlenen oder bekanntgegebenen Verkettungsfaktors oder sonstigen Umrechnungsschlüssels.

Sollte ein vergleichbarer Index nicht mehr verlautbart werden, so ist die Kaufkraftänderung möglichst nach denselben Grundsätzen zu ermitteln, wie ein dem Verbraucherpreisindex 2005 entsprechender Index nach den Grundsätzen zu ermitteln wäre, wie sie derzeit angewendet werden (gleicher Warenkorb), im Streitfall durch das Gericht nach Anhörung eines oder mehrerer Sachverständigen oder unter Anwendung des § 273 ZPO.

Die sich aus dieser Wertsicherung ergebenden Ansprüche der Vertragsparteien sind von der Geltendmachung durch den Berechtigten unabhängig und sind zu erfüllen, ohne Rücksicht darauf, wann der Berechtigte die Forderung nach Veränderung erhebt. Mit einer Nichtvorschreibung oder einer späteren Geltendmachung von Indexänderungen ist sohin insbesondere ein Verzicht auf die vereinbarte Wertsicherung durch den Vermieter nicht verbunden, und verzichtet der Mieter diesbezüglich auf jeden etwaigen Einwand einer Verschweigung.

Die sich aus dieser Wertsicherung ergebenden Ansprüche müssen jedoch längstens binnen sechs Monaten nach Auflösung des Mietverhältnisses schriftlich an die zuletzt bekannte Adresse geltend gemacht werden.

V. Versicherung

Der Mieter erteilt seine ausdrückliche Zustimmung zu einer angemessenen Versicherung des Hauses gegen auch andere als durch die Versicherung im Sinne des § 21 Abs 1 Z 4 und 5 Mietrechtsgesetz gedeckten Schäden, wie insbesondere gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden, bzw. zur Erneuerung oder Änderung allenfalls bereits diesbezüglich bestehender Versicherungsverträge, wenn die Mehrheit der Mieter (berechnet nach Wohneinheiten) dem Abschluss derartiger Versicherungen zustimmt sowie zum Abschluss von Vollwartungsverträgen für Lifte, Be- und Entlüftung, automatisches Tor.

Dem Mieter ist bewusst, daß sich dadurch seine Betriebskosten erhöhen. Der Mieter verzichtet darauf, die Prämienhöhe der Versicherung zu beeinspruchen, falls die Prämienhöhe um höchstens 20% von einer angemessenen Versicherungsprämie abweicht.

Der Mieter verpflichtet sich, innerhalb eines Monats nach Vertragsunterzeichnung eine angemessene Versicherung betreffend das vertragsgegenständliche Mietobjekt abzuschließen, und unverzüglich nach Erhalt der entsprechenden Polizze unaufgefordert eine Kopie davon an den Vermieter zu übermitteln, andernfalls der Vermieter berechtigt ist, auf seine Kosten eine entsprechende Versicherung abzuschließen.

VI. Benützung und Instandhaltung

Der Mieter übernimmt das Mietobjekt in dem ihm genau bekannten Zustand und verpflichtet sich, denselben auf eigene Kosten und Gefahr unter einverständlichem Ausschluß der §§ 1096 f ABGB in dauernd gutem Zustand zu erhalten sowie eventuelle Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Er hat das Mietobjekt und die zum Gebrauch bestimmten Einrichtungsgegenstände sorgsam und pfleglich zu behandeln und auch etwaige Mitbewohner hierzu anzuhalten. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt und die zu diesem bestimmten Einrichtungen, Geräte, Anlagen, Zubehör, Ver- und Entsorgungsleitungen ordnungsgemäß zu warten und instandzuhalten.

Für jede Beschädigung des Mietobjektes und/oder des Hauses sowie der zum Haus oder zum Mietobjekt gehörigen Anlage ist der Mieter dem Vermieter verantwortlich, soweit die Beschädigung von ihm oder seinen Angehörigen, Mitbewohnern, Besuchern, Lieferanten, Professionisten usw. verursacht worden ist.

Der Mieter darf das Bestandsrecht und/oder das Mietobjekt ausnahmslos weder gänzlich oder teilweise noch entgeltlich oder unentgeltlich untervermieten oder weitergeben bzw. Dritten - in welcher Rechtsform, Art und Umfang auch immer - überlassen. Die vermieteten Räume samt Zubehör dürfen auch nicht im Wege eines Gesellschaftsverhältnisses, welcher Art immer, Pachtvertrages oder dgl. dritten Personen überlassen werden. Auf diesem Wege darf der Mieter auch nicht dritte Personen in das Mietobjekt oder das Mietverhältnis mitaufnehmen. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

Verstöße gelten als Auflösungsgrund bzw. als ein wichtiger und bedeutsamer Kündigungsgrund.

Bauliche Veränderungen innerhalb oder außerhalb des Mietobjektes sind mit dem Vermieter abzusprechen..

Ein- und Umbauten, insbesondere auch zusätzliche Installationen, im und am Mietobjekt bedürfen der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter nach Wahl des Vermieters Einrichtungen, mit denen er die Räume versehen hat, wegzunehmen und in diesem Fall den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes auf seine Kosten wieder herzustellen oder diese, insbesondere Investitionen, welche sohin in das Eigentum des Vermieters übergehen, im Mietobjekt zu belassen, wobei ein Ersatz entsprechend der schriftlichen Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter gewährt wird.

Der Mieter ist verpflichtet, die auch durch Benützung des Mietobjektes notwendig werden den Erneuerungsarbeiten, Ausmalen bzw. Tapezieren der Räume, Streichen der Fenster und Türen, Instandsetzung und Instandhaltung der Fußböden, Fenster und Türen, Einrichtungen, Geräte und Zubehör etc. auf eigene Kosten durchführen zu lassen sowie die Jalousien, die Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Türklinken, Wasserhähne, Wasch- und Ausgußbecken, Durchlauferhitzer bzw. Heißwasserboiler, Kühlschrank, Küchen-, Badezimmer- und WC-Einrichtungen und Geräte sowie Heizapparate und Klimaanlage instand zu halten bzw. auch bei Abnutzung durch den ordentlichen Gebrauch instandzusetzen und nötigenfalls zu ersetzen sowie zerbrochene Glasscheiben zu ersetzen.

Kommt der Mieter seinen vorstehenden angeführten Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

Aus zeitweiligen Störungen der Zuleitung von Wasser, Gas und Strom sowie Gebrechen an diesen Anlagen, Störungen der Kanalisation und dergleichen, von Einrichtungen sowie

auch einem sonstigen eingeschränkten Gebrauch des Bestandsobjektes samt Zubehör kann der Mieter, aus welchen Gründen auch immer, keine Rechtsfolgen oder Ansprüche ableiten.

Die Befristung des § 1111 ABGB hinsichtlich der Geltendmachung des Ersatzes für Beschädigungen oder Abnützungen im oder am Mietobjekt samt Zubehör durch den Vermieter wird einvernehmlich ausgeschlossen.

VII. Wasserzähler

Der Mieter verpflichtet sich, über Verlangen des Vermieters für das gemietete Objekt auf eigene Kosten einen Wasserzähler zu installieren, instand zu halten und die auf Grund der abgelesenen Zählung ermittelten Wasser- und Abwassergebühren zu tragen.

VIII. Müll

Die vorschriftsmäßige Entsorgung von im Zusammenhang mit der Benutzung des Mietgegenstandes anfallenden Abfälle und sonstigen Stoffen und Substanzen, die nach ihrer Menge und Art kein Hausmüll sind, ist vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen.

IX. Bauarbeiten und Hausreparaturen

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder dem Mietobjekt oder zur Abwendung von Gefahr notwendig werden, auch ohne besondere Zustimmung des Mieters vornehmen bzw. erteilt der Mieter zu diesem Zweck bereits jetzt seine ausdrückliche Zustimmung zum jederzeitigen Öffnen und Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter und/oder seines Beauftragten.

Soweit der Mieter diese Arbeiten oder jene in vorstehenden Vertragspunkten dulden bzw. selbst vornehmen muß, kann er weder den Mietzins mindern noch die Zinszahlungen verweigern und verzichtet auf jegliche etwaige Ersatzansprüche in diesem Zusammenhang.

Jeden im Mietobjekt entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige entstandenen Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

X. Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, das Mietobjekt gegen Vorankündigung zu besichtigen.

Lediglich in Fällen von Gefahr in Verzug ist das Betreten der Räume auch ohne Anwesenheit des Mieters gestattet.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter innerhalb der Kündigungs- bzw. Räumungsfrist, bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietobjektes dessen Besichtigung allen Interessenten, die durch den Vermieter legitimiert sind, gegen Aviso und Terminvereinbarung zu gewährleisten.

XI. Kompensationsverzicht, Haftung

Dem Mieter ist es nicht gestattet, mit eigenen Forderungen gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis aufzurechnen, es sei denn, der Vermieter wäre zahlungsunfähig oder die Gegenforderung des Vermieters stünde in rechtlichem Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters oder wäre gerichtlich festgestellt oder anerkannt.

Der Vermieter haftet nicht für Vermögens- und Sachschäden durch Diebstahl, Brand oder Immissionen an den eingebrachten Waren und Gegenständen, gleichgültig welcher Art oder Ursache diese Einwirkungen sind, sofern nicht dem Vermieter oder seinen Gehilfen grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz anzulasten ist.

XII. Auflösung des Mietverhältnisses

Der Mietvertrag wird unter Beachtung einer Kündigungsfrist von drei Monat abgeschlossen.

zel

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis auch mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn

- a. der Mieter trotz gehöriger Mahnung, den fälligen Mietzins zu zahlen, bis zu darauf folgenden Zinsfälligkeitstermin den rückständigen (d.h. eingemahnten) Zins nicht vollständig entrichtet hat; oder
- b. der Mieter vom Mietobjekt einen erheblichen nachteiligen Gebrauch macht oder gegen gesetzliche, vertragliche oder durch behördliche Auflagen festgelegte Verpflichtungen verstößt; oder
- c. der Mieter das Mietobjekt nicht dem Mietzweck entsprechend, sondern widmungswidrig verwendet und es dadurch zu einer erheblichen Verletzung wichtiger ideeller oder wirtschaftlicher Interessen oder zu einer erheblichen Verletzung der Substanz des Mietobjektes kommt.
- d. über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder Exekutionsverfahren anhängig sind;
- e. eine der Wertsicherungsklausel entsprechende Änderung des Mietzinses etwa aufgrund einer Änderung der Gesetzeslage nicht möglich sein sollte und der der Wertsicherungsklausel entsprechende Mietzins, aus welchem Grund auch immer, nicht bezahlt werden sollte.
- f. Nichtbezahlung der vereinbarten Kautions

Diese unter Ziffer 2. a) - e) genannten für den Vermieter wichtigen und bedeutenden Tatsachen werden gemäß § 30 Absatz (2) Ziffer 13 Mietrechtsgesetz auch als Kündigungsgründe vereinbart.

Muß der Mieter aus einem der in Ziffer 2. a) - e) genannten Punkte angeführten Gründen das Mietobjekt räumen oder räumt der Mieter das Mietobjekt nicht zum bedungenen Ende des Vertrages, so ist er, vorbehaltlich der Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche, jedenfalls zur Zahlung eines Benützungsentgeltes in der Höhe des für dieses Mietobjekt vereinbarten Mietzinses samt der von der jeweiligen Hausverwaltung vorgeschriebenen monatlichen Kosten bis zur tatsächlichen Räumung und Übergabe des Mietobjektes an den Vermieter verpflichtet.

XIII. Beendigung der Mietzeit

Der Mieter ist verpflichtet, bei Auszug das Mietobjekt besenrein sowie das vorhandene Inventar, die Einrichtungen, Geräte und Investitionen nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen in ordnungsgemäßem, einwandfrei funktionsfähigem guten Zustand zu übergeben, sowie das Mietobjekt vor Übergabe weiß auszumalen. Gleichzeitig sind die übernommenen sowie die auf eigene Kosten angefertigten Schlüssel ohne etwaigen Kostenersatz abzuliefern.

Für den Fall, daß Schlüssel fehlen sollten, verpflichtet sich der Mieter, die Kosten für das Schloßauswechseln samt 3 Stk. Schlüssel zu tragen.

Der Mieter verpflichtet sich, bei Beendigung des Mietverhältnisses Strom und Gas auf den Vermieter umzumelden (**und nicht abzumelden**). Sollte der Mieter dieser Verpflichtung aus welchem Grund auch immer nicht nachkommen und entstehen dem Vermieter dadurch Kosten, ist der Mieter verpflichtet, sämtliche Kosten des Vermieters zu ersetzen bzw. werden diese Kosten bei einer allfälligen Kautionsrückzahlung vom Vermieter in Abzug gebracht. Der Mieter erteilt mit diesem Mietvertrag dem Vermieter Vollmacht, Strom und Gas mit Beendigung des Mietverhältnisses auf den Vermieter umzumelden.

Der Mieter erklärt bereits jetzt seine ausdrückliche Zustimmung, daß der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, für den Fall einer nicht fristgerechten und

ordnungsgemäßen Räumung und Übergabe des Mietobjektes dieses selbst bzw. durch seine Beauftragten zu öffnen, zu betreten, außergerichtlich zu räumen und einen Schloßwechsel vornehmen zu lassen; all dies auf Gefahr und Kosten des Mieters. Sachwerte des Mieters, seiner Angehörigen oder von Dritten, die bei Übergabe bzw. Räumung des Mietobjektes im Mietobjekt verbleiben bzw. noch vorhanden sind, sowie die eingebrachten Sachen, an denen das gesetzliche Vermieterpfandrecht besteht, können bei einem Spediteur auf Kosten des Mieters eingelagert und/oder zur Deckung etwaiger Forderungen des Vermieters verwertet (veräußert oder vermietet) werden. Der Vermieter kann bei oder nach der Räumung und Übergabe / Übernahme des Mietobjektes einen Fachmann beiziehen, um eventuelle Schäden festzustellen und die Wiederherstellungskosten abschätzen zu lassen. Die diesbezüglichen Kosten sind – falls Schäden festgestellt werden, die nicht im vorhinein vom Mieter bekannt gegeben und anerkannt worden sind – vom Mieter zu tragen.

In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile eine Konventionalstrafe in der Höhe von drei dann aktuellen Bruttomonatsmieten, falls das Bestandsobjekt vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird. Die Vertragsstrafe entfällt, wenn den Mieter kein Verschulden trifft.

XIV. Hausordnung

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass eine Hausordnung besteht. Änderungen oder Ergänzungen der Hausordnung werden wirksam, wenn der Vermieter dem Mieter diese Änderungen oder Ergänzungen, die für den Mieter zumutbar sein müssen, insbesondere weil diese geringfügig oder sachlich gerechtfertigt sind, schriftlich mitteilt oder mittels Aushang am Schwarzen Brett im Haus und der Mieter innerhalb einer Frist von vier Wochen der Änderung oder Ergänzung nicht widerspricht, wobei der Vermieter bei der Übermittlung darauf hinzuweisen hat, dass das Schweigen des Mieters mit Ablauf der Frist dessen Zustimmung bedeutet.

Der Mieter verpflichtet sich, diese Hausordnung einzuhalten und auch alle seine Angehörigen, Angestellten und Besucher zu deren Einhaltung anzuhalten.

XV. Mitteilungen und Zustellungen

Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, daß Zusätze und/oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen vom Vermieter nicht zur Kenntnis genommen werden können und als nicht beigelegt gelten.

Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse in schriftlicher Form zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter mit dortiger Hinterlegung als ordnungsgemäß und rechtzeitig zugestellt gelten.

XVI. Kautiön

Der Mieter bezahlt eine Kautiön in Höhe von EUR 10.000,- (in Worten: EURO Zehntausend) an den Vermieter, welche zur Abdeckung aller wie immer gearteten Forderungen aus diesem Vertrag verwendet werden kann. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kautiön unverzüglich, längstens innerhalb von drei Tagen auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken. Diese Kautiön ist nach Vertragsunterzeichnung innerhalb von 3 Werktagen auf das Konto IBAN: AT37 3200 0000 0931 9856 zu bezahlen. Die Rückzahlung der Kautiön erfolgt binnen 2 Wochen nach ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietobjektes an den Vermieter, wobei allfällige Spesen vom Mieter zu tragen sind.

XVII. Kosten und Gebühren

Alle Gebühren, öffentliche Abgaben und Steuern, die mir diesem Vertrag verbunden sind, hat der Mieter alleine zu tragen.
Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jeder Vertragsteil für sich.

XVIII. Sonstige Bestimmungen

Allfällige Strom- bzw. Gasleistungsbezugserhöhungen, welche zusätzliche Hausinvestitionen Kosten/Gebühren erfordern, gehen ausschließlich zu Lasten des Mieters.

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen eine je für den Vermieter und den Mieter bestimmt ist.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Für alle aus dem gegenständlichen Bestandsverhältnis etwa entstehenden Streitigkeiten vereinbaren die Vertragsteile – sofern gesetzlich zulässig – als ausschließlichen Gerichtsstand das Bezirksgericht für Handelssachen Wien.

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so soll der Vertrag im übrigen wirksam bleiben. Die Parteien werden dann die unwirksame Bestimmung durch sinnentsprechende wirksame Bestimmungen ersetzen.

30.07.2021 Wc
Ort, Datum

Wien 30.07.2021
Ort, Datum

SLAVKO ZELEZNIK
VERMIETUNGSVERPACHTUNG
für den Vermieter
2441 MOOSBRUNN, BRUNNGASSE 11

[Redacted Signature]
der Mieter

HAUPTMIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Slavko Zeleznik, Eigentümer der Liegenschaft 1160 Wien, Thaliastrasse 21

im folgenden Vermieter genannt und

[REDACTED]

im folgenden Mieter genannt

über den Mietgegenstand:

I. Mietobjekt

LOKAL TOP 3+12 bestehend Strassenlokal mit Nebenräumen und Keller, mit einer Nutzfläche von ca. 116 m² (ehemaliges Lokal der Fa. Heindl) in der Liegenschaft 1160 Wien, Thaliastraße 21. Zustand und Lage wie besichtigt.

II. Mietzweck

Der Mieter mietet das Mietobjekt für den Betrieb eines Gastrolokales oder eines Juwelier, die erforderlichen Umbauten und Genehmigungen holt der Mieter selbst ein bzw. werden von ihm durchgeführt der Vermieter verpflichtet sich die erforderlichen Einreichungen zu unterschreiben, Umbau sowie Einreichungen sind von dafür berechtigten Firmen vorzunehmen und Normgerecht laut Bauordnung herzustellen.

III. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2023 und ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen

Mietzins

Der Mietzins beträgt monatlich	€ 2.279,32
Die Betriebskosten	€ 211,12
20% USt.	€ 481,42

GESAMTMIETE € 2.888,52

Der Vermieter hat die im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Jahres abzurechnen.

Die Umsatzsteuer wird gleichzeitig mit der Hauptmiete und den Betriebskosten bzw. der Betriebskostenpauschale in der jeweils vom Gesetzgeber festgelegten Höhe dem Mieter

vorgeschrieben und ist von diesem zu bezahlen. Sollte sich die Höhe der Umsatzsteuer aus gesetzlichen Gründen oder die gesetzliche Umsatzsteuerpflicht ändern, ändert sich auch die Umsatzsteuer auf die Hauptmiete und die Betriebskosten bzw. die Betriebskostenpauschale entsprechend. Allfällige Umsatzsteuernachzahlungen, die sich aus gesetzlichen Änderungen ergeben, sind vom Mieter allein zu tragen.

Der Mietzins ist im voraus bis zum 1. eines jeden Monats einlangend auf das Mietenkonto bei der Raiffeisen Landesbank NÖ-Wien lautend auf Slavko Zeleznik
IBAN: AT37 3200 0000 0931 9856 zu bezahlen,

Für den Fall des Zahlungsverzuges hat der Mieter Verzugszinsen in der Höhe von 1 % pro Monat zu leisten, sowie die durch seinen Zahlungsverzug notwendig gewordenen anwaltlichen Mahnspesen sowie/oder die Mahnspesen des Vermieters.

Die Kosten des Verbrauches sowie die Anmeldung bzw. Ummeldung für Gas und elektrischen Strom in den gemieteten Räumlichkeiten und sonstige damit zusammenhängenden Gebühren, z.B. Telefongebühren, hat der Mieter selbst zu bezahlen.

Der Mieter verpflichtet sich die diesbezügliche **Gas- und Stromummeldung bis Mietvertragsbeginn** durchzuführen.

IV. Wertsicherung der Hauptmiete

Zur Wertsicherung wird der Index der Verbraucherpreise 2020, wie er vom Österreichischen Statistischen Zentralamt in Wien monatlich herausgegeben wird, herangezogen, wobei zur Berechnung der Wertänderung von der für den Monat der Mietvertragsunterzeichnung als Basismonat vereinbarten Indexzahl auszugehen ist. Die wertgesicherte Hauptmiete verändert sich in dem Verhältnis, in dem sich das Verhältnis des Grundindex zum Tag der Zahlung verändert. Diese mögliche Änderung wird einmal jährlich anhand des Index für den Monat November, nämlich jeweils am 31.12. überprüft, und wirkt sich für den Mieter ab 1.1. des Folgejahres aus.

Sollte der Verbraucherpreisindex 2020 nicht mehr verlautbart werden, dann ist ein etwa an seiner Stelle zur Verlautbarung kommender vergleichbarer Index anzuwenden, und zwar unter der Anwendung eines etwa vom Österreichischen Statistischen Zentralamt empfohlenen oder bekanntgegebenen Verkettungsfaktors oder sonstigen Umrechnungsschlüssels.

Sollte ein vergleichbarer Index nicht mehr verlautbart werden, so ist die Kaufkraftänderung möglichst nach denselben Grundsätzen zu ermitteln, wie ein dem Verbraucherpreisindex 2020 entsprechender Index nach den Grundsätzen zu ermitteln wäre, wie sie derzeit angewendet werden (gleicher Warenkorb), im Streitfall durch das Gericht nach Anhörung eines oder mehrerer Sachverständigen oder unter Anwendung des § 273 ZPO.

Die sich aus dieser Wertsicherung ergebenden Ansprüche der Vertragsparteien sind von der Geltendmachung durch den Berechtigten unabhängig und sind zu erfüllen, ohne Rücksicht darauf, wann der Berechtigte die Forderung nach Veränderung erhebt. Mit einer Nichtvorschreibung oder einer späteren Geltendmachung von Indexänderungen ist sohin insbesondere ein Verzicht auf die vereinbarte Wertsicherung durch den Vermieter nicht verbunden, und verzichtet der Mieter diesbezüglich auf jeden etwaigen Einwand einer Verschweigung.

Die sich aus dieser Wertsicherung ergebenden Ansprüche müssen jedoch längstens binnen sechs Monaten nach Auflösung des Mietverhältnisses schriftlich an die zuletzt bekanntgegebene Adresse geltend gemacht werden.

V. Versicherung

Der Mieter erteilt seine ausdrückliche Zustimmung zu einer angemessenen Versicherung des Hauses gegen auch andere als durch die Versicherung im Sinne des § 21 Abs 1 Z 4 und 5 Mietrechtsgesetz gedeckten Schäden, wie insbesondere gegen Glasbruch hinsicht-

lich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden, bzw. zur Erneuerung oder Änderung allenfalls bereits diesbezüglich bestehender Versicherungsverträge, wenn die Mehrheit der Mieter (berechnet nach Wohneinheiten) dem Abschluss derartiger Versicherungen zustimmt sowie zum Abschluss von Vollwartungsverträgen für Lift, Be- und Entlüftung, automatisches Tor.

Dem Mieter ist bewusst, daß sich dadurch seine Betriebskosten erhöhen. Der Mieter verzichtet darauf, die Prämienhöhe der Versicherung zu beeinträchtigen, falls die Prämienhöhe um höchstens 20% von einer angemessenen Versicherungsprämie abweicht.

Der Mieter verpflichtet sich, innerhalb eines Monats nach Vertragsunterzeichnung eine angemessene Versicherung betreffend das vertragsgegenständliche Mietobjekt abzuschließen, und unverzüglich nach Erhalt der entsprechenden Polisse unaufgefordert eine Kopie davon an den Vermieter zu übermitteln, andernfalls der Vermieter berechtigt ist, auf seine Kosten eine entsprechende Versicherung abzuschließen.

VI. Benützung und Instandhaltung

Der Mieter übernimmt das Mietobjekt in dem ihm genau bekannten Zustand und verpflichtet sich, denselben auf eigene Kosten und Gefahr unter einverständlichem Ausschluss der §§ 1096 f ABGB in dauernd gutem Zustand zu erhalten sowie eventuelle Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Er hat das Mietobjekt und die zum Gebrauch bestimmten Einrichtungsgegenstände sorgsam und pfleglich zu behandeln und auch etwaige Mitbewohner hierzu anzuhalten. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt und die zu diesem bestimmten Einrichtungen, Geräte, Anlagen, Zubehör, Ver- und Entsorgungsleitungen ordnungsgemäß zu warten und instandzuhalten.

Für jede Beschädigung des Mietobjektes und/oder des Hauses sowie der zum Haus oder zum Mietobjekt gehörigen Anlage ist der Mieter dem Vermieter verantwortlich, soweit die Beschädigung von ihm oder seinen Angehörigen, Mitbewohnern, Besuchern, Lieferanten, Professionisten usw. verursacht worden ist.

Dem Mieter ist es gestattet das Lokal unter zu vermieten.

Bauliche Veränderungen innerhalb oder außerhalb des Mietobjektes sind mit dem Vermieter abzusprechen..

Ein- und Umbauten, insbesondere auch zusätzliche Installationen, im und am Mietobjekt bedürfen der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter nach Wahl des Vermieters Einrichtungen, mit denen er die Räume versehen hat, wegzunehmen und in diesem Fall den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes auf seine Kosten wieder herzustellen oder diese, insbesondere Investitionen, welche dahin in das Eigentum des Vermieters übergehen, im Mietobjekt zu belassen, wobei ein Ersatz entsprechend der schriftlichen Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter gewährt wird.

Der Mieter ist verpflichtet, die auch durch Benützung des Mietobjektes notwendig werden den Erneuerungsarbeiten, Ausmalen bzw. Tapezieren der Räume, Streichen der Fenster und Türen, Instandsetzung und Instandhaltung der Fußböden, Fenster und Türen, Einrichtungen, Geräte und Zubehör etc. auf eigene Kosten durchführen zu lassen sowie die Jalousien, die Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Türklinken, Wasserhähne, Wasch- und Ausgußbecken, Durchlauferhitzer bzw. Heißwasserboiler, Kühlschrank, Küchen-, Badezimmer- und WC-Einrichtungen und Geräte sowie Heizapparate und Klimaanlage instand zu halten bzw. auch bei Abnutzung durch den ordentlichen Gebrauch instandzusetzen und nötigenfalls zu ersetzen sowie zerbrochene Glasscheiben zu ersetzen.

Kommt der Mieter seinen vorstehenden angeführten Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

Aus zeitweiligen Störungen der Zuleitung von Wasser, Gas und Strom sowie Gebrechen an diesen Anlagen, Störungen der Kanalisation und dergleichen, von Einrichtungen sowie auch einem sonstigen eingeschränkten Gebrauch des Bestandsobjektes samt Zubehör kann der Mieter, aus welchen Gründen auch immer, keine Rechtsfolgen oder Ansprüche ableiten.

Die Befristung des § 1111 ABGB hinsichtlich der Geltendmachung des Ersatzes für Beschädigungen oder Abnützungen im oder am Mietobjekt samt Zubehör durch den Vermieter wird einvernehmlich ausgeschlossen.

VII. Wasserzähler

Der Mieter verpflichtet sich, über Verlangen des Vermieters für das gemietete Objekt auf eigene Kosten einen Wasserzähler zu installieren, instand zu halten und die auf Grund der abgetrennten Zählung ermittelten Wasser- und Abwassergebühren zu tragen.

VIII. Müll

Die vorschriftsmäßige Entsorgung von im Zusammenhang mit der Benutzung des Mietgegenstandes anfallenden Abfälle und sonstigen Stoffen und Substanzen, die nach ihrer Menge und Art kein Hausmüll sind, ist vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen.

IX. Bauarbeiten und Hausreparaturen

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder dem Mietobjekt oder zur Abwendung von Gefahr notwendig werden, auch ohne besondere Zustimmung des Mieters vornehmen bzw. erteilt der Mieter zu diesem Zweck bereits jetzt seine ausdrückliche Zustimmung zum jederzeitigen Öffnen und Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter und/oder seines Beauftragten.

Soweit der Mieter diese Arbeiten oder jene in vorstehenden Vertragspunkten dulden bzw. selbst vornehmen muß, kann er weder den Mietzins mindern noch die Zinszahlungen verweigern und verzichtet auf jegliche etwaige Ersatzansprüche in diesem Zusammenhang.

Jeden im Mietobjekt entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige entstandenen Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

X. Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, das Mietobjekt gegen Vorankündigung zu besichtigen.

Lediglich in Fällen von Gefahr in Verzug ist das Betreten der Räume auch ohne Anwesenheit des Mieters gestattet.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter innerhalb der Kündigungs- bzw. Räumungsfrist, bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietobjektes dessen Besichtigung allen Interessenten, die durch den Vermieter legitimiert sind, gegen Aviso und Terminvereinbarung zu gewährleisten.

XI. Kompensationsverzicht, Haftung

Dem Mieter ist es nicht gestattet, mit eigenen Forderungen gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis aufzurechnen, es sei denn, der Vermieter wäre zahlungsunfähig oder die Gegenforderung des Vermieters stünde in rechtlichem Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters oder wäre gerichtlich festgestellt oder anerkannt.

Der Vermieter haftet nicht für Vermögens- und Sachschäden durch Diebstahl, Brand oder Immissionen an den eingebrachten Waren und Gegenständen, gleichgültig welcher Art oder Ursache diese Einwirkungen sind, sofern nicht dem Vermieter oder seinen Gehilfen grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz anzulasten ist.

XII. Auflösung des Mietverhältnisses

Der Mietvertrag wird unter Beachtung einer Kündigungsfrist von drei Monat abgeschlossen. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis auch mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn

- a. der Mieter trotz gehöriger Mahnung, den fälligen Mietzins zu zahlen, bis zu darauf folgenden Zinsfälligkeitstermin den rückständigen (d.h. eingemahnten) Zins nicht vollständig entrichtet hat; oder
- b. der Mieter vom Mietobjekt einen erheblichen nachteiligen Gebrauch macht oder gegen gesetzliche, vertragliche oder durch behördliche Auflagen festgelegte Verpflichtungen verstößt; oder
- c. der Mieter das Mietobjekt nicht dem Mietzweck entsprechend, sondern widmungswidrig verwendet und es dadurch zu einer erheblichen Verletzung wichtiger ideeller oder wirtschaftlicher Interessen oder zu einer erheblichen Verletzung der Substanz des Mietobjektes kommt.
- d. über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder Exekutionsverfahren anhängig sind;
- e. eine der Wertsicherungsklausel entsprechende Änderung des Mietzinses etwa aufgrund einer Änderung der Gesetzeslage nicht möglich sein sollte und der der Wertsicherungsklausel entsprechende Mietzins, aus welchem Grund auch immer, nicht bezahlt werden sollte.
- f. Nichtbezahlung der vereinbarten Kautions

Diese unter Ziffer 2. a) - e) genannten für den Vermieter wichtigen und bedeutenden Tatsachen werden gemäß § 30 Absatz (2) Ziffer 13 Mietrechtsgesetz auch als Kündigungsgründe vereinbart.

Muß der Mieter aus einem der in Ziffer 2. a) - e) genannten Punkte angeführten Gründen das Mietobjekt räumen oder räumt der Mieter das Mietobjekt nicht zum bedungenen Ende des Vertrages, so ist er, vorbehaltlich der Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche, jedenfalls zur Zahlung eines Benützungsentgeltes in der Höhe des für dieses Mietobjekt vereinbarten Mietzinses samt der von der jeweiligen Hausverwaltung vorgeschriebenen monatlichen Kosten bis zur tatsächlichen Räumung und Übergabe des Mietobjektes an den Vermieter verpflichtet.

XIII. Beendigung der Mietzeit

Der Mieter ist verpflichtet, bei Auszug das Mietobjekt besenrein sowie das vorhandene Inventar, die Einrichtungen, Geräte und Investitionen nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen in ordnungsgemäßem, einwandfrei funktionsfähigem guten Zustand zu übergeben, sowie das Mietobjekt vor Übergabe weiß auszumalen. Gleichzeitig sind die übernommenen sowie die auf eigene Kosten angefertigten Schlüssel ohne etwaigen Kostenersatz abzuliefern.

Für den Fall, daß Schlüssel fehlen sollten, verpflichtet sich der Mieter, die Kosten für das Schloßauswechseln samt 3 Stk. Schlüssel zu tragen.

Der Mieter verpflichtet sich, bei Beendigung des Mietverhältnisses Strom und Gas auf den Vermieter umzumelden (**und nicht abzumelden**). Sollte der Mieter dieser Verpflichtung aus welchem Grund auch immer nicht nachkommen und entstehen dem Vermieter dadurch Kosten, ist der Mieter verpflichtet, sämtliche Kosten des Vermieters zu ersetzen bzw. werden diese Kosten bei einer allfälligen Kautionsrückzahlung vom Vermieter in Abzug gebracht. Der Mieter erteilt mit diesem Mietvertrag dem Vermieter Vollmacht, Strom und Gas mit Beendigung des Mietverhältnisses auf den Vermieter umzumelden.

Der Mieter erklärt bereits jetzt seine ausdrückliche Zustimmung, daß der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, für den Fall einer nicht fristgerechten und ordnungsgemäßen Räumung und Übergabe des Mietobjektes dieses selbst bzw. durch seine Beauftragten zu öffnen, zu betreten, außergerichtlich zu räumen und einen Schloßwechsel vornehmen zu lassen; all dies auf Gefahr und Kosten des Mieters.

Sachwerte des Mieters, seiner Angehörigen oder von Dritten, die bei Übergabe bzw. Räumung des Mietobjektes im Mietobjekt verbleiben bzw. noch vorhanden sind, sowie die eingebrachten Sachen, an denen das gesetzliche Vermieterpfandrecht besteht, können bei einem Spediteur auf Kosten des Mieters eingelagert und/oder zur Deckung etwaiger Forderungen des Vermieters verwertet (veräußert oder vermietet) werden.

Der Vermieter kann bei oder nach der Räumung und Übergabe / Übernahme des Mietobjektes einen Fachmann beiziehen, um eventuelle Schäden festzustellen und die Wiederherstellungskosten abschätzen zu lassen. Die diesbezüglichen Kosten sind – falls Schäden festgestellt werden, die nicht im Vorhinein vom Mieter bekannt gegeben und anerkannt worden sind – vom Mieter zu tragen.

In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile eine Konventionalstrafe in der Höhe von drei dann aktuellen Bruttomonatsmieten, falls das Bestandsobjekt vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird. Die Vertragsstrafe entfällt, wenn den Mieter kein Verschulden trifft.

XIV. Hausordnung

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass eine Hausordnung besteht. Änderungen oder Ergänzungen der Hausordnung werden wirksam, wenn der Vermieter dem Mieter diese Änderungen oder Ergänzungen, die für den Mieter zumutbar sein müssen, insbesondere weil diese geringfügig oder sachlich gerechtfertigt sind, schriftlich mitteilt oder mittels Aushang am Schwarzen Brett im Haus und der Mieter innerhalb einer Frist von vier Wochen der Änderung oder Ergänzung nicht widerspricht, wobei der Vermieter bei der Übermittlung darauf hinzuweisen hat, dass das Schweigen des Mieters mit Ablauf der Frist dessen Zustimmung bedeutet.

Der Mieter verpflichtet sich, diese Hausordnung einzuhalten und auch alle seine Angehörigen, Angestellten und Besucher zu deren Einhaltung anzuhalten.

XV. Mitteilungen und Zustellungen

Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, daß Zusätze und/oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen vom Vermieter nicht zur Kenntnis genommen werden können und als nicht beigesetzt gelten.

Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse in schriftlicher Form zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter mit dortiger Hinterlegung als ordnungsgemäß und rechtzeitig zugestellt gelten.

XVI. Kaution

Der Mieter bezahlt eine Kaution in Höhe von **EUR 14.400,-** (in Worten: EURO Vierzehntausendvierhundert) an den Vermieter, welche zur Abdeckung aller wie immer gearteten Forderungen aus diesem Vertrag verwendet werden kann. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kaution unverzüglich, längstens innerhalb von drei Tagen auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken. Die Rückzahlung der Kaution erfolgt binnen 2 Wochen nach ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietobjektes an den Vermieter, wobei allfällige Spesen vom Mieter zu tragen sind.

Vereinbart wird das € 5.760,- (in Worten EURO Fünftausendsiebenhundertsechzig) nach einem Jahr an den Mieter zurückbezahlt werden wenn dieser die monatliche Miete immer bis 5. des Monats bezahlt, sollte der Mieter danach seine Mietzahlung nicht mehr pünktlich bis 5. jedes Monat bezahlen, verpflichtet sich der Mieter die € 5.760,- wieder an den Vermieter zurück zu überweisen.

Die Kautions wurde in bar erlegt und gilt mit Unterschrift des Vertrages als bestätigt.

XVII. Kosten und Gebühren

Alle Gebühren, öffentliche Abgaben und Steuern, die mir diesem Vertrag verbunden sind, hat der Mieter alleine zu tragen.

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jeder Vertragsteil für sich.

XVIII. Sonstige Bestimmungen

Allfällige Strom- bzw. Gasleistungsbezugserhöhungen, welche zusätzliche Hausinvestitionen Kosten/Gebühren erfordern, gehen ausschließlich zu Lasten des Mieters.

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen eine je für den Vermieter und den Mieter bestimmt ist.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Für alle aus dem gegenständlichen Bestandsverhältnis etwa entstehenden Streitigkeiten vereinbaren die Vertragsteile – sofern gesetzlich zulässig - als ausschließlichen Gerichtsstand das Bezirksgericht für Handelssachen Wien.

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so soll der Vertrag im übrigen wirksam bleiben. Die Parteien werden dann die unwirksame Bestimmung durch sinnentsprechende wirksame Bestimmungen ersetzen.

Dem Mieter steht es frei bei Beendigung des Mietverhältnisses sich getätigte Investitionen von einem Nachmieter ablösen zu lassen. Der Vermieter stimmt der Nennung eines Nachmieters mit den gleichen Geschäftstätigkeiten zu.

VEREINBART WIRD DAS DER MIETER FÜR DIE MONATE JULI UND AUGUST 2023 NUR DIE BETRIEBSKOSTEN ZAHLT (€ 253,34 monatlich), DIE GESAMTMIETE IST AB SEPTEMBER 2023 ZU BEZAHLEN.

Wien 27.06.2023 Wien 27/06/2023
Ort, Datum Ort, Datum

SLAVKO ZELEZNIK
VERMIETUNG&VERPACHTUNG
2441 MOUSBRUNN GASSE 11

[Redacted Signature]
der Mieter

Anlage III

06.08.2025

HAUPTMIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Slavko Zeleznik 2440 Moosbrunn, Brunngrasse 11, Tel.: 06642534175

Und

I. Mietobjekt

Der Vermieter ist Hauseigentümer der Liegenschaft 1160 Wien Thaliastrasse 21.

Er vermietet das Mietobjekt in der Thaliastrasse 21 Stiege 1 top 4-5 an den Mieter, so wie es liegt und steht. Die Wohnung verfügt über ca. 50 m², Vorraum mit Küche, Duschbad, Wc, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, und ein Wohnzimmer. (Die Wohnung ist generalsaniert)

1 Ausdrücklich besteht Einvernehmen darüber, dass nur der Innenbereich des Mietobjektes vermietet ist. Verfügungen über die Außenflächen des Mietobjektes bedürfen der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Montage einer Satellitenanlage wird ausdrücklich untersagt.

2 Das Mietobjekt besteht samt Zubehör. Der Mieter bestätigt, das Mietobjekt samt Zubehör, Einrichtungen und Geräte eingehend besichtigt und in einwandfreiem Zustand übernommen zu haben und dauernd in gutem Zustand zu erhalten, und haftet der Mieter für alle Schäden und Beschädigungen.

3 Von der Lage und dem Zustand des Mietobjektes hat der Mieter Kenntnis genommen.

4 Dem Mieter ist es nicht gestattet die Wohnung unter zu vermieten.

II. Mietzweck

Der Mieter mietet das Mietobjekt für **Wohnzwecke**. Eine Änderung des Mietzweckes bedarf der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

III. Mietzeit

1 Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2021 und ist befristet bis 30.04.2026 abgeschlossen.

2 Es wird ausdrücklich schriftlich vereinbart, daß der Mietvertrag durch den Ablauf dieser bedingenen Zeit der Vertragsdauer ohne Kündigung erlischt. Eine Verlängerung ist vorher Abzusprechen.

IV. Mietzins

1 Der Mietzins (Hauptmiete inklusive der vorgeschriebenen Betriebskosten-a-conti und Umsatzsteuer), beträgt monatlich **EUR 563,89**

der Mietzins gliedert sich wie folgt auf

Hauptmietzins	€	434,37
Betriebskosten	€	78,26
+ 10 % USt.	€	51,26
Gesamtsumme	€	563,89

06.08.2025

2Der Vermieter hat die im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Jahres abzurechnen.

3Die Umsatzsteuer wird nicht gleichzeitig mit der Hauptmiete und den Betriebskosten bzw. der Betriebskostenpauschale in der jeweils vom Gesetzgeber festgelegten Höhe dem Mieter vorgeschrieben und ist von diesem zu bezahlen. Sollte sich die Höhe der Umsatzsteuer aus gesetzlichen Gründen oder die gesetzliche Umsatzsteuerpflicht ändern, ändert sich auch die Umsatzsteuer auf die Hauptmiete und die Betriebskosten bzw. die Betriebskostenpauschale entsprechend. Allfällige Umsatzsteuernachzahlungen, die sich aus gesetzlichen Änderungen ergeben, sind vom Mieter allein zu tragen.

4Der Mietzins ist im voraus bis zum 1. eines jeden Monats einlangend auf das

Konto bei der Raiffeisenbank IBAN: AT37 3200 0000 0931 9856

zu bezahlen, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist.

5Für den Fall des Zahlungsverzuges hat der Mieter Verzugszinsen in der Höhe von 1 % pro Monat zu leisten, sowie die durch seinen Zahlungsverzug notwendig gewordenen anwaltlichen Mahnspesen sowie/oder die Mahnspesen des Vermieters.

6Die Kosten des Verbrauches sowie die Anmeldung bzw. Ummeldung für Gas und elektrischen Strom in den gemieteten Räumlichkeiten und sonstige damit zusammenhängenden Gebühren, z.B. Telefongebühren, hat der Mieter selbst zu bezahlen.

7Der Mieter verpflichtet sich die diesbezügliche **Gas- und Stromummeldung bis Mietvertragsbeginn** durchzuführen.

8Das Haus weist eine überdurchschnittliche Lage mit hervorragender Infrastruktur auf, welche bei der Hauptmiete berücksichtigt wurde. Öffentliche Verkehrsmittel sind gleichermaßen wie wesentliche kulturelle Einrichtungen gut zu Fuß erreichbar. Die Nahversorgung ist überdurchschnittlich gut, praktische Ärzte und Fachärzte, Apotheken, verschiedenste Dienstleistungsunternehmen, Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen, Einkaufsstrassen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Grundkostenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil.

V. Wertsicherung der Hauptmiete

1Zur Wertsicherung wird der geltende Index der Verbraucherpreise für Jänner 2015, wie er vom Österreichischen Statistischen Zentralamt in Wien monatlich herausgegeben wird, herangezogen, wobei zur Berechnung der Wertänderung von der für den Monat der Mietvertragsunterzeichnung als Basismonat vereinbarten Indexzahl auszugehen ist. Die wertgesicherte Hauptmiete verändert sich in dem Verhältnis, in dem sich das Verhältnis des Grundindex zum Tag der Zahlung verändert. Diese mögliche Änderung wird einmal jährlich anhand des Index für den Monat Dezember, nämlich jeweils am 31.12. überprüft, und wirkt sich für den Mieter ab 1.1. des Folgejahres aus.

2Sollte der geltende Verbraucherpreisindex für 2015 nicht mehr verlautbart werden, dann ist ein etwa an seiner Stelle zur Verlautbarung kommender vergleichbarer Index anzuwenden, und zwar unter der Anwendung eines etwa vom Österreichischen Statistischen Zentralamt empfohlenen oder bekanntgegebenen Verkettungsfaktors oder sonstigen Umrechnungsschlüssels.

3Sollte ein vergleichbarer Index nicht mehr verlautbart werden, so ist die Kaufkraftänderung möglichst nach denselben Grundsätzen zu ermitteln, wie ein dem Verbraucherpreisindex 2005 entsprechender Index nach den Grundsätzen zu ermitteln wäre, wie sie derzeit angewendet werden (gleicher Warenkorb), im Streitfall durch das Gericht nach Anhörung eines oder mehrerer Sachverständigen oder unter Anwendung des § 273 ZPO.

4Die sich aus dieser Wertsicherung ergebenden Ansprüche der Vertragsparteien sind von der

Sue
zel

Geltendmachung durch den Berechtigten unabhängig und sind zu erfüllen, ohne Rücksicht darauf, wann der Berechtigte die Forderung nach Veränderung erhebt. Mit einer Nichtvorschreibung oder einer späteren Geltendmachung von Indexänderungen ist sohin insbesondere ein Verzicht auf die vereinbarte Wertsicherung durch den Vermieter nicht verbunden, und verzichtet der Mieter diesbezüglich auf jeden etwaigen Einwand einer Verschweigung.

5Die sich aus dieser Wertsicherung ergebenden Ansprüche müssen jedoch längstens binnen sechs Monaten nach Auflösung des Mietverhältnisses schriftlich an die zuletzt bekanntgegebene Adresse geltend gemacht werden.

VI. Versicherung

1Der Mieter erteilt seine ausdrückliche Zustimmung zu einer angemessenen Versicherung des Hauses gegen auch andere als durch die Versicherung im Sinne des § 21 Abs 1 Z 4 und 5 Mietrechtsgesetz gedeckten Schäden, wie insbesondere gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden, bzw. zur Erneuerung oder Änderung allenfalls bereits diesbezüglich bestehender Versicherungsverträge, wenn die Mehrheit der Mieter (berechnet nach Wohneinheiten) dem Abschluss derartiger Versicherungen zustimmt sowie zum Abschluss von Vollwartungsverträgen für Lift, Be- und Entlüftung, automatisches Tor.

2Dem Mieter ist bewusst, daß sich dadurch seine Betriebskosten erhöhen. Der Mieter verzichtet darauf, die Prämienhöhe der Versicherung zu beeinspruchen, falls die Prämienhöhe um höchstens 20% von einer angemessenen Versicherungsprämie abweicht.

3Der Mieter verpflichtet sich, innerhalb eines Monats nach Vertragsunterzeichnung eine angemessene Haushaltsversicherung betreffend das vertragsgegenständliche Mietobjekt abzuschließen, und unverzüglich nach Erhalt der entsprechenden Polizze unaufgefordert eine Kopie davon an den Vermieter zu übermitteln, andernfalls der Vermieter berechtigt ist, auf seine Kosten eine entsprechende Haushaltsversicherung abzuschließen.

VII. Benützung und Instandhaltung

1Der Mieter übernimmt das Mietobjekt in dem ihm genau bekannten Zustand und verpflichtet sich, denselben auf eigene Kosten und Gefahr unter einverständlichem Ausschuß der §§ 1096 f ABGB in dauernd gutem Zustand zu erhalten sowie eventuelle Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Er hat das Mietobjekt und die zum Gebrauch bestimmten Einrichtungsgegenstände sorgsam und pfleglich zu behandeln und auch etwaige Mitbewohner hierzu anzuhalten. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt und die zu diesem bestimmten Einrichtungen, Geräte, Anlagen, Zubehör, Ver- und Entsorgungsleitungen ordnungsgemäß zu warten und instandzuhalten.

2Für jede Beschädigung des Mietobjektes und/oder des Hauses sowie der zum Haus oder zum Mietobjekt gehörigen Anlage ist der Mieter dem Vermieter verantwortlich, soweit die Beschädigung von ihm oder seinen Angehörigen, Mitbewohnern, Besuchern, Lieferanten, Professionisten usw. verursacht worden ist.

3Der Mieter darf das Bestandsrecht und/oder das Mietobjekt ausnahmslos weder gänzlich oder teilweise noch entgeltlich oder unentgeltlich untervermieten oder weitergeben bzw. Dritten - in welcher Rechtsform, Art und Umfang auch immer - überlassen. Die vermieteten Räume samt Zubehör dürfen auch nicht im Wege eines Gesellschaftsverhältnisses, welcher Art immer, Pachtvertrages oder dgl. dritten Personen überlassen werden. Auf diesem Wege darf der Mieter auch nicht dritte Personen in das Mietobjekt oder das Mietverhältnis mitaufnehmen. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

4Verstöße gelten als Auflösungsgrund bzw. als ein wichtiger und bedeutsamer Kündigungsgrund.

5Bauliche Veränderungen innerhalb oder außerhalb des Mietobjektes sind dem Mieter nicht gestattet.

6Ein- und Umbauten, insbesondere auch zusätzliche Installationen, im und am Mietobjekt be-

*Sei
ad*

06.08.2025

dürfen der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter nach Wahl des Vermieters Einrichtungen, mit denen er die Räume versehen hat, wegzunehmen und in diesem Fall den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes auf seine Kosten wieder herzustellen oder diese, insbesondere Investitionen, welche schon in das Eigentum des Vermieters übergehen, im Mietobjekt zu belassen, wobei ein Ersatz entsprechend der schriftlichen Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter gewährt wird.

7Der Mieter ist verpflichtet, die auch durch Benützung des Mietobjektes notwendig werdenden Erneuerungsarbeiten, Ausmalen bzw. Tapezieren der Räume, Streichen der Fenster und Türen, Instandsetzung und Instandhaltung der Fußböden, Fenster und Türen, Einrichtungen, Geräte und Zubehör etc. auf eigene Kosten durchführen zu lassen sowie die Jalousien, die Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Türklinken, Wasserhähne, Wasch- und Ausgußbecken, Durchlauferhitzer bzw. Heißwasserboiler, Kühlschrank, Küchen-, Badezimmer- und WC-Einrichtungen und Geräte sowie Heizapparate und Klimaanlage instand zu halten bzw. auch bei Abnützung durch den ordentlichen Gebrauch instandzusetzen und nötigenfalls zu ersetzen sowie zerbrochene Glasscheiben zu ersetzen.

8Kommt der Mieter seinen vorstehenden angeführten Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

9Aus zeitweiligen Störungen der Zuleitung von Wasser, Gas und Strom sowie Gebrechen an diesen Anlagen, Störungen der Kanalisation und dergleichen, von Einrichtungen sowie auch einem sonstigen eingeschränkten Gebrauch des Bestandsobjektes samt Zubehör kann der Mieter, aus welchen Gründen auch immer, keine Rechtsfolgen oder Ansprüche ableiten.

10Die Befristung des § 1111 ABGB hinsichtlich der Geltendmachung des Ersatzes für Beschädigungen oder Abnützungen im oder am Mietobjekt samt Zubehör durch den Vermieter wird einvernehmlich ausgeschlossen.

VIII. Wasserzähler

Der Mieter verpflichtet sich, über Verlangen des Vermieters für das gemietete Objekt auf eigene Kosten einen Wasserzähler zu installieren, instand zu halten und die auf Grund der abgeordneten Zählung ermittelten Wasser- und Abwassergebühren zu tragen.

IX. Müll

Die vorschriftsmäßige Entsorgung von im Zusammenhang mit der Benutzung des Mietgegenstandes anfallenden Abfälle und sonstigen Stoffen und Substanzen, die nach ihrer Menge und Art kein Hausmüll sind, ist vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen.

X. Widmungsänderung

Eine allfällige behördliche oder durch den Vermieter veranlaßte Umwidmung nimmt der Mieter unter Anspruchsverzicht zur Kenntnis.

XI. Bauarbeiten und Hausreparaturen

1Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder dem Mietobjekt oder zur Abwendung von Gefahr notwendig werden, auch ohne besondere Zustimmung des Mieters vornehmen bzw. erteilt der Mieter zu diesem Zweck bereits jetzt seine ausdrückliche Zustimmung zum jederzeitigen Öffnen und Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter und/oder seines Beauftragten.

2Soweit der Mieter diese Arbeiten oder jene in vorstehenden Vertragspunkten dulden bzw. selbst vornehmen muß, kann er weder den Mietzins mindern noch die Zinszahlungen verweigern und verzichtet auf jegliche etwaige Ersatzansprüche in diesem Zusammenhang.

3Jeden im Mietobjekt entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige entstandenen Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

06.08.2025

XII. Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

1 Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, das Mietobjekt gegen Vorankündigung zu besichtigen.

2 Lediglich in Fällen von Gefahr in Verzug ist das Betreten der Räume auch ohne Anwesenheit des Mieters gestattet.

3 Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter innerhalb der Kündigungs- bzw. Räumungsfrist, bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietobjektes dessen Besichtigung allen Interessenten, die durch den Vermieter legitimiert sind, gegen Aviso und Terminvereinbarung zu gewährleisten.

XIII. Kompensationsverzicht, Haftung

1 Dem Mieter ist es nicht gestattet, mit eigenen Forderungen gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis aufzurechnen, es sei denn, der Vermieter wäre zahlungsunfähig oder die Gegenforderung des Vermieters stünde in rechtlichem Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters oder wäre gerichtlich festgestellt oder anerkannt.

2 Der Vermieter haftet nicht für Vermögens- und Sachschäden durch Diebstahl, Brand oder Immissionen an den eingebrachten Waren und Gegenständen, gleichgültig welcher Art oder Ursache diese Einwirkungen sind, sofern nicht dem Vermieter oder seinen Gehilfen grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz anzulasten ist.

XIV. Auflösung des Mietverhältnisses

1 Der Mietvertrag wird unter Beachtung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

2 Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis auch mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn

a der Mieter trotz gehöriger Mahnung, den fälligen Mietzins zu zahlen, bis zu darauf folgenden Zinsfälligkeitstermin den rückständigen (d.h. eingemahnten) Zins nicht vollständig entrichtet hat; oder

b der Mieter vom Mietobjekt einen erheblichen nachteiligen Gebrauch macht oder gegen gesetzliche, vertragliche oder durch behördliche Auflagen festgelegte Verpflichtungen verstößt; oder

c der Mieter das Mietobjekt nicht dem Mietzweck entsprechend, sondern widmungswidrig verwendet und es dadurch zu einer erheblichen Verletzung wichtiger ideeller oder wirtschaftlicher Interessen oder zu einer erheblichen Verletzung der Substanz des Mietobjektes kommt.

d über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder Exekutionsverfahren anhängig sind;

e eine der Wertsicherungsklausel entsprechende Änderung des Mietzinses etwa aufgrund einer Änderung der Gesetzeslage nicht möglich sein sollte und der der Wertsicherungsklausel entsprechende Mietzins, aus welchem Grund auch immer, nicht bezahlt werden sollte.

f Nichtbezahlung der vereinbarten Kautions

3 Diese unter Ziffer 2. a) - e) genannten für den Vermieter wichtigen und bedeutenden Tatsachen werden gemäß § 30 Absatz (2) Ziffer 13 Mietrechtsgesetz auch als Kündigungsgründe vereinbart.

4 Muß der Mieter aus einem der in Ziffer 2. a) - e) genannten Punkte angeführten Gründen das Mietobjekt räumen oder räumt der Mieter das Mietobjekt nicht zum bedungenen Ende des Vertrages, so ist er, vorbehaltlich der Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche, jedenfalls zur Zahlung eines Benützungsentgeltes in der Höhe des für dieses Mietobjekt vereinbarten Mietzinses samt der von der jeweiligen Hausverwaltung vorgeschriebenen monatlichen Kosten

zel

ANTRAGSFORMULARE für Wohnbeihilfe

bis zur tatsächlichen Räumung und Übergabe des Mietobjektes an den Vermieter verpflichtet.

XV. Beendigung der Mietzeit

1 Der Mieter ist verpflichtet, bei Auszug das Mietobjekt besenrein sowie das vorhandene Inventar, die Einrichtungen, Geräte und Investitionen nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen in ordnungsgemäßem, einwandfrei funktionsfähigem guten Zustand zu übergeben, sowie das Mietobjekt vor Übergabe weiß auszumalen. Gleichzeitig sind die übernommenen sowie die auf eigene Kosten angefertigten Schlüssel ohne etwaigen Kostenersatz abzuliefern.

2 Für den Fall, daß Schlüssel fehlen sollten, verpflichtet sich der Mieter, die Kosten für das Schloßauswechseln samt 3 Stk. Schlüssel zu tragen.

3 Der Mieter verpflichtet sich, bei Beendigung des Mietverhältnisses Strom und Gas auf den Vermieter umzumelden (**und nicht abzumelden**). Sollte der Mieter dieser Verpflichtung aus welchem Grund auch immer nicht nachkommen und entstehen dem Vermieter dadurch Kosten, ist der Mieter verpflichtet, sämtliche Kosten des Vermieters zu ersetzen bzw. werden diese Kosten bei einer allfälligen Kautionsrückzahlung vom Vermieter in Abzug gebracht. Der Mieter erteilt mit diesem Mietvertrag dem Vermieter Vollmacht, Strom und Gas mit Beendigung des Mietverhältnisses auf den Vermieter umzumelden.

4 Der Mieter erklärt bereits jetzt seine ausdrückliche Zustimmung, daß der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, für den Fall einer nicht fristgerechten und ordnungsgemäßen Räumung und Übergabe des Mietobjektes dieses selbst bzw. durch seine Beauftragten zu öffnen, zu betreten, außergerichtlich zu räumen und einen Schloßwechsel vornehmen zu lassen; all dies auf Gefahr und Kosten des Mieters.

5 Sachwerte des Mieters, seiner Angehörigen oder von Dritten, die bei Übergabe bzw. Räumung des Mietobjektes im Mietobjekt verbleiben bzw. noch vorhanden sind, sowie die eingebrachten Sachen, an denen das gesetzliche Vermieterpfandrecht besteht, können bei einem Spediteur auf Kosten des Mieters eingelagert und/oder zur Deckung etwaiger Forderungen des Vermieters verwertet (veräußert oder vermietet) werden.

6 Der Vermieter kann bei oder nach der Räumung und Übergabe / Übernahme des Mietobjektes einen Fachmann beiziehen, um eventuelle Schäden festzustellen und die Wiederherstellungskosten abschätzen zu lassen. Die diesbezüglichen Kosten sind – falls Schäden festgestellt werden, die nicht im vorhinein vom Mieter bekannt gegeben und anerkannt worden sind – vom Mieter zu tragen.

7 In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile eine Konventionalstrafe in der Höhe von drei dann aktuellen Bruttomonatsmieten, falls das Bestandobjekt vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird. Die Vertragsstrafe entfällt, wenn den Mieter kein Verschulden trifft.

XVI. Hausordnung

1 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass eine Hausordnung besteht. Änderungen oder Ergänzungen der Hausordnung werden wirksam, wenn der Vermieter dem Mieter diese Änderungen oder Ergänzungen, die für den Mieter zumutbar sein müssen, insbesondere weil diese geringfügig oder sachlich gerechtfertigt sind, schriftlich mitteilt oder mittels Aushang am Schwarzen Brett im Haus und der Mieter innerhalb einer Frist von vier Wochen der Änderung oder Ergänzung nicht widerspricht, wobei der Vermieter bei der Übermittlung darauf hinzuweisen hat, dass das Schweigen des Mieters mit Ablauf der Frist dessen Zustimmung bedeutet.

2 Der Mieter verpflichtet sich, diese Hausordnung einzuhalten und auch alle seine Angehörigen, Angestellten und Besucher zu deren Einhaltung anzuhalten.

06.08.2025

*See
del*

ANTRAGSFORMULARE für Wohnbeihilfe

06.08.2025

XVII. Mitteilungen und Zustellungen

1 Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, daß Zusätze und/oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen vom Vermieter nicht zur Kenntnis genommen werden können und als nicht beigesetzt gelten.

2 Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse in schriftlicher Form zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter mit dortiger Hinterlegung als ordnungsgemäß und rechtzeitig zugestellt gelten.

XVIII. Kautions

1 Der Mieter bezahlt nur auf Verlangen des Vermieters eine Kautions in Höhe von **EUR 2000** (in Worten: Euro Tausendfünfhundert) an den Vermieter, welche zur Abdeckung aller wie immer gearteten Forderungen aus diesem Vertrag verwendet werden kann. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kautions unverzüglich, längstens innerhalb von drei Tagen auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken.

2 Die Rückzahlung der Kautions erfolgt bei ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietobjektes an den Vermieter, verzinst zum Eckzinssatz.

XIX. Kosten und Gebühren

1 Alle Gebühren, öffentliche Abgaben und Steuern, die mir diesem Vertrag verbunden sind, hat der Mieter alleine zu tragen.

2 Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jeder Vertragsteil für sich.

XX. Sonstige Bestimmungen

1 Allfällige Strom- bzw. Gasleistungsbezugserhöhungen, welche zusätzliche Hausinvestitionen Kosten/Gebühren erfordern, gehen ausschließlich zu Lasten des Mieters.

2 Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen eine je für den Vermieter und den Mieter bestimmt ist.

3 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

4 Für alle aus dem gegenständlichen Bestandsverhältnis etwa entstehenden Streitigkeiten vereinbaren die Vertragsteile – sofern gesetzlich zulässig – als ausschließlichen Gerichtsstand das Bezirksgericht für Handelssachen Wien.

5 Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so soll der Vertrag im übrigen wirksam bleiben. Die Parteien werden dann die unwirksame Bestimmung durch sinnentsprechende wirksame Bestimmungen ersetzen.

23.04.2021

Ort, Datum

[Handwritten Signature]

für den Vermieter

[Redacted Signature]

der Mieter

sel

Mietvertrag

abgeschlossen zwischen

Slavko Zeleznik, 2441 Moosbrunn, Brunngasse 11
und

Mieterin: [REDACTED]

I. Mietobjekt

Der Vermieter ist Eigentümer der Liegenschaft 1160 Wien Thaliastrasse 21 und vermietet die Einheit top 6-7 in der Stiege 1.

1 Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2020 und wird auf die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen und endet am 30.06.2025, eine Verlängerung des Mietvertrages ist möglich.

2 Ausdrücklich besteht Einvernehmen darüber, dass nur der Innenbereich des Mietobjektes vermietet ist. Verfügungen über die Außenflächen des Mietobjektes bedürfen der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Montage einer Satellitenanlage wird ausdrücklich untersagt.

3 Mit dem Mietobjekt ist ein Kellerabteil mitvermietet.

4 Das Mietobjekt besteht samt Zubehör. Der Mieter bestätigt, das Mietobjekt samt Zubehör, Einrichtungen und Geräte eingehend besichtigt und in einwandfreiem Zustand übernommen zu haben und dauernd in gutem Zustand zu erhalten, und haftet der Mieter für alle Schäden und Beschädigungen.

5 Von der Lage und dem Zustand des Mietobjektes hat der Mieter Kenntnis genommen.

6 Dem Mieter ist es nicht gestattet das Studio gänzlich unter zu vermieten.

II. Mietzweck

Der Mieter mietet das Mietobjekt für **den Betrieb eines Kosmetikstudios**. Eine Änderung des Mietzweckes bedarf der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

III. Mietzeit

1 Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2020 und ist **befristet bis 30.06.2025** abgeschlossen.

2 Es wird ausdrücklich schriftlich vereinbart, dass der Mietvertrag durch den Ablauf dieser bedingenen Zeit der Vertragsdauer ohne Kündigung erlischt. Eine Verlängerung ist vorher abzusprechen.

IV. Mietzins

der Mietzins gliedert sich wie folgt auf

Hauptmietzins	€	910,88
Betriebskosten	€	187,46
Gesamtsumme	€	1098,34

Der Mieter und Vermieter einigen sich darauf dass das Objekt nicht zu Wohnzwecken sondern nur zu Geschäftstätigkeiten verwendet wird und daher Umsatzsteuerbefreit ist.

1Der Vermieter hat die im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Jahres abzurechnen.

2Der Mietzins ist im Voraus bis zum 1. eines jeden Monates einlangend auf das Konto bei der

RAIFFEISEN LANDESBANK NÖ-WIEN

IBAN: AT37 3200 0000 0931 9856

lautend auf Slavko Zeleznik VERMIETUNG&VERPACHTUNG zu bezahlen, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist.

3Für den Fall des Zahlungsverzuges hat der Mieter Verzugszinsen in der Höhe von 1 % pro Monat zu leisten, sowie die durch seinen Zahlungsverzug notwendig gewordenen anwaltlichen Mahnspesen sowie/oder die Mahnspesen des Vermieters.

4Die Kosten des Verbrauches sowie die Anmeldung bzw. Ummeldung für Gas und elektrischen Strom in den gemieteten Räumlichkeiten und sonstige damit zusammenhängenden Gebühren, z.B. Telefongebühren, hat der Mieter selbst zu bezahlen.

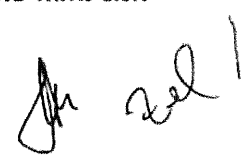
5Der Mieter verpflichtet sich die diesbezügliche Gas- und Stromummeldung bis Mietvertragsbeginn durchzuführen.

6Das Haus weist eine überdurchschnittliche Lage mit hervorragender Infrastruktur auf, welche bei der Hauptmiete berücksichtigt wurde. Öffentliche Verkehrsmittel sind gleichermaßen wie wesentliche kulturelle Einrichtungen gut zu Fuß erreichbar. Die Nahversorgung ist überdurchschnittlich gut, praktische Ärzte und Fachärzte, Apotheken, verschiedenste Dienstleistungsunternehmen, Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen, Einkaufsstraßen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Grundkostenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil.

V. Wertsicherung der Hauptmiete

VI.

1Zur Wertsicherung wird der für den Zeitpunkt der Mietvertragsunterzeichnung geltende Index der Verbraucherpreise wie er vom Österreichischen Statistischen Zentralamt in Wien monatlich herausgegeben wird, herangezogen, wobei zur Berechnung der Wertänderung von der für den Monat der Mietvertragsunterzeichnung als Basismonat vereinbarten Indexzahl auszugehen ist. Die wertgesicherte Hauptmiete verändert sich in dem Verhältnis, in dem sich das Verhältnis des Grundindex zum Tag der Zahlung verändert. Diese mögliche Änderung wird einmal jährlich anhand des Index für den Monat Dezember, nämlich jeweils am 31.12. überprüft, und wirkt sich



für den Mieter ab 1.1. des Folgejahres aus.

2Sollte der geltende Verbraucherpreisindex nicht mehr verlautbart werden, dann ist ein etwa an seiner Stelle zur Verlautbarung kommender vergleichbarer Index anzuwenden, und zwar unter der Anwendung eines etwa vom Österreichischen Statistischen Zentralamt empfohlenen oder bekanntgegebenen Verkettungsfaktors oder sonstigen Umrechnungsschlüssels.

3Sollte ein vergleichbarer Index nicht mehr verlautbart werden, so ist die Kaufkraftänderung möglichst nach denselben Grundsätzen zu ermitteln, wie ein dem Zeitpunkt der Mietvertragsunterzeichnung entsprechender Index nach den Grundsätzen zu ermitteln wäre, wie sie derzeit angewendet werden (gleicher Warenkorb), im Streitfall durch das Gericht nach Anhörung eines oder mehrerer Sachverständigen oder unter Anwendung des § 273 ZPO.

4Die sich aus dieser Wertsicherung ergebenden Ansprüche der Vertragsparteien sind von der Geltendmachung durch den Berechtigten unabhängig und sind zu erfüllen, ohne Rücksicht darauf, wann der Berechtigte die Forderung nach Veränderung erhebt. Mit einer Nichtvorschreibung oder einer späteren Geltendmachung von Indexänderungen ist sohin insbesondere ein Verzicht auf die vereinbarte Wertsicherung durch den Vermieter nicht verbunden, und verzichtet der Mieter diesbezüglich auf jeden etwaigen Einwand einer Verschweigung.

5Die sich aus dieser Wertsicherung ergebenden Ansprüche müssen jedoch längstens binnen sechs Monaten nach Auflösung des Mietverhältnisses schriftlich an die zuletzt bekanntgegebene Adresse geltend gemacht werden.

VII. Versicherung

1Der Mieter erteilt seine ausdrückliche Zustimmung zu einer angemessenen Versicherung des Hauses gegen auch andere als durch die Versicherung im Sinne des § 21 Abs 1 Z 4 und 5 Mietrechtsgesetz gedeckten Schäden, wie insbesondere gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden, bzw. zur Erneuerung oder Änderung allenfalls bereits diesbezüglich bestehender Versicherungsverträge, wenn die Mehrheit der Mieter (berechnet nach Wohneinheiten) dem Abschluss derartiger Versicherungen zustimmt sowie zum Abschluss von Vollwartungsverträgen für Lifte, Be- und Entlüftung, automatisches Tor.

2Dem Mieter ist bewusst, dass sich dadurch seine Betriebskosten erhöhen. Der Mieter verzichtet darauf, die Prämienhöhe der Versicherung zu beeinspruchen, falls die Prämienhöhe um höchstens 20% von einer angemessenen Versicherungsprämie abweicht.

3Der Mieter verpflichtet sich, innerhalb eines Monats nach Vertragsunterzeichnung eine angemessene Haushaltsversicherung betreffend das vertragsgegenständliche Mietobjekt abzuschließen, und unverzüglich nach Erhalt der entsprechenden Polizze unaufgefordert eine Kopie davon an den Vermieter zu übermitteln, andernfalls der Vermieter berechtigt ist, auf seine Kosten eine entsprechende Haushaltsversicherung abzuschließen.

VIII. Benützung und Instandhaltung

1Der Mieter übernimmt das Mietobjekt in dem ihm genau bekannten Zustand und verpflichtet sich, denselben auf eigene Kosten und Gefahr unter einverständlichem Ausschluss der §§ 1096 f ABGB in dauernd gutem Zustand zu erhalten sowie eventuelle Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Er hat das Mietobjekt und die zum Gebrauch bestimmten Einrichtungsgegenstände sorgsam und pfleglich zu behandeln und auch etwaige Mitbewohner hierzu anzuhalten. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt und die zu diesem bestimmten Einrichtungen, Geräte, Anlagen, Zubehör, Ver- und Entsorgungsleitungen ordnungsgemäß zu warten und instandzuhalten.

2Für jede Beschädigung des Mietobjektes und/oder des Hauses sowie der zum Haus oder zum Mietobjekt gehörigen Anlage ist der Mieter dem Vermieter verantwortlich, soweit die Beschädigung von ihm oder seinen Angehörigen, Mitbewohnern, Besuchern, Lieferanten, Professionisten usw. verursacht worden ist.

3Der Mieter darf das Bestandsrecht und/oder das Mietobjekt im Sinne einer Arbeitsgemeinschaft teilweise untervermieten jedoch nicht gänzlich untervermieten oder weitergeben

bzw. Dritten - in welcher Rechtsform, Art und Umfang auch immer - überlassen. Die vermieteten Räume samt Zubehör dürfen auch nicht im Wege eines Gesellschaftsverhältnisses, welcher Art immer, Pachtvertrages oder dgl. dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

4Verstöße gelten als Auflösungsgrund bzw. als ein wichtiger und bedeutsamer Kündigungsgrund.

5Bauliche Veränderungen innerhalb oder außerhalb des Mietobjektes sind dem Mieter nur nach vorheriger Absprache und Zustimmung des Vermieters gestattet

6Ein- und Umbauten, insbesondere auch zusätzliche Installationen, im und am Mietobjekt bedürfen der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter nach Wahl des Vermieters Einrichtungen, mit denen er die Räume versehen hat, wegzunehmen und in diesem Fall den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes auf seine Kosten wieder herzustellen oder diese, insbesondere Investitionen, welche sohin in das Eigentum des Vermieters übergehen, im Mietobjekt zu belassen, wobei ein Ersatz entsprechend der schriftlichen Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter gewährt wird.

7Aus zeitweiligen Störungen der Zuleitung von Wasser, Gas und Strom sowie Gebrechen an diesen Anlagen, Störungen der Kanalisation und dergleichen, von Einrichtungen sowie auch einem sonstigen eingeschränkten Gebrauch des Bestandsobjektes samt Zubehör kann der Mieter, aus welchen Gründen auch immer, keine Rechtsfolgen oder Ansprüche ableiten.

8Die Befristung des § 1111 ABGB hinsichtlich der Geltendmachung des Ersatzes für Beschädigungen oder Abnützungen im oder am Mietobjekt samt Zubehör durch den Vermieter wird einvernehmlich ausgeschlossen.

IX.Müll

Die vorschriftsmäßige Entsorgung von im Zusammenhang mit der Benutzung des Mietgegenstandes anfallenden Abfälle und sonstigen Stoffen und Substanzen, die nach ihrer Menge und Art kein Hausmüll sind, ist vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen.

X.Widmungsänderung

Eine allfällige behördliche oder durch den Vermieter veranlaßte Umwidmung nimmt der Mieter unter Anspruchsverzicht zur Kenntnis.

XI.Bauarbeiten und Hausreparaturen

1Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder dem Mietobjekt oder zur Abwendung von Gefahr notwendig werden, auch ohne besondere Zustimmung des Mieters vornehmen bzw. erteilt der Mieter zu diesem Zweck bereits jetzt seine ausdrückliche Zustimmung zum jederzeitigen Öffnen und Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter und/oder seines Beauftragten.

2Soweit der Mieter diese Arbeiten oder jene in vorstehenden Vertragspunkten dulden bzw. selbst vornehmen muß, kann er weder den Mietzins mindern noch die Zinszahlungen verweigern und verzichtet auf jegliche etwaige Ersatzansprüche in diesem Zusammenhang.

3Jeden im Mietobjekt entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige entstandenen Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

XII.Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

1Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, das Mietobjekt gegen Vorankündigung zu besichtigen.

2Lediglich in Fällen von Gefahr in Verzug ist das Betreten der Räume auch ohne Anwesenheit des Mieters gestattet.

3Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter innerhalb der Kündigungs- bzw. Räumungsfrist, bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietobjektes dessen Besichtigung allen Inte-

ressenten, die durch den Vermieter legitimiert sind, gegen Aviso und Terminvereinbarung zu gewährleisten.

XIII. Kompensationsverzicht, Haftung

1Der Mieter ist es nicht gestattet, mit eigenen Forderungen gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis aufzurechnen, es sei denn, der Vermieter wäre zahlungsunfähig oder die Gegenforderung des Vermieters stünde in rechtlichem Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters oder wäre gerichtlich festgestellt oder anerkannt.

2Der Vermieter haftet nicht für Vermögens- und Sachschäden durch Diebstahl, Brand oder Immissionen an den eingebrachten Waren und Gegenständen, gleichgültig welcher Art oder Ursache diese Einwirkungen sind, sofern nicht dem Vermieter oder seinen Gehilfen grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz anzulasten ist.

XIV. Auflösung des Mietverhältnisses

1Der Mietvertrag wird unter Beachtung einer beidseitigen Kündigungsfrist von drei Monaten abgeschlossen.

2Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis auch mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn der Mieter trotz gehöriger Mahnung, den fälligen Mietzins zu zahlen, bis zu darauf folgenden Zinsfälligkeitstermin den rückständigen (d.h. eingemahnten) Zins nicht vollständig entrichtet hat; oder der Mieter vom Mietobjekt einen erheblichen nachteiligen Gebrauch macht oder gegen gesetzliche, vertragliche oder durch behördliche Auflagen festgelegte Verpflichtungen verstößt; oder der Mieter das Mietobjekt nicht dem Mietzweck entsprechend, sondern widmungswidrig verwendet und es dadurch zu einer erheblichen Verletzung wichtiger ideeller oder wirtschaftlicher Interessen oder zu einer erheblichen Verletzung der Substanz des Mietobjektes kommt.

a. über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder Exekutionsverfahren anhängig sind;

b. eine der Wertsicherungsklausel entsprechende Änderung des Mietzinses etwa aufgrund einer Änderung der Gesetzeslage nicht möglich sein sollte und der der Wertsicherungsklausel entsprechende Mietzins, aus welchem Grund auch immer, nicht bezahlt werden sollte.

3Diese unter Ziffer 2. a) - e) genannten für den Vermieter wichtigen und bedeutenden Tatsachen werden gemäß § 30 Absatz (2) Ziffer 13 Mietrechtsgesetz auch als Kündigungsgründe vereinbart.

4Muss der Mieter aus einem der in Ziffer 2. a) - e) genannten Punkte angeführten Gründen das Mietobjekt räumen oder räumt der Mieter das Mietobjekt nicht zum bedungenen Ende des Vertrages, so ist er, vorbehaltlich der Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche, jedenfalls zur Zahlung eines Benützungsentgeltes in der Höhe des für dieses Mietobjekt vereinbarten Mietzinses samt der von der jeweiligen Hausverwaltung vorgeschriebenen monatlichen Kosten bis zur tatsächlichen Räumung und Übergabe des Mietobjektes an den Vermieter verpflichtet.

XV. Beendigung der Mietzeit

1Der Mieter ist verpflichtet, bei Auszug das Mietobjekt besenrein sowie das vorhandene Inventar, die Einrichtungen, Geräte und Investitionen nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen in ordnungsgemäßem, einwandfrei funktionsfähigem guten Zustand zu übergeben. Gleichzeitig sind die übernommenen sowie die auf eigene Kosten angefertigten Schlüssel ohne etwaigen Kostenersatz abzuliefern.

2Für den Fall, dass Schlüssel fehlen sollten, verpflichtet sich der Mieter, die Kosten für das Schloß auszuwechseln samt 3 Stk. Schlüssel zu tragen.

3Der Mieter verpflichtet sich, bei Beendigung des Mietverhältnisses Strom und Gas auf den

Vermieter umzumelden (**und nicht abzumelden**). Sollte der Mieter dieser Verpflichtung aus welchem Grund auch immer nicht nachkommen und entstehen dem Vermieter dadurch Kosten, ist der Mieter verpflichtet, sämtliche Kosten des Vermieters zu ersetzen bzw. werden diese Kosten bei einer allfälligen Kautionsrückzahlung vom Vermieter in Abzug gebracht. Der Mieter erteilt mit diesem Mietvertrag dem Vermieter Vollmacht, Strom und Gas mit Beendigung des Mietverhältnisses auf den Vermieter umzumelden.

4Der Mieter erklärt bereits jetzt seine ausdrückliche Zustimmung, dass der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, für den Fall einer nicht fristgerechten und ordnungsgemäßen Räumung und Übergabe des Mietobjektes dieses selbst bzw. durch seine Beauftragten zu öffnen, zu betreten, außergerichtlich zu räumen und einen Schloßwechsel vornehmen zu lassen; all dies auf Gefahr und Kosten des Mieters.

5Sachwerte des Mieters, seiner Angehörigen oder von Dritten, die bei Übergabe bzw. Räumung des Mietobjektes im Mietobjekt verbleiben bzw. noch vorhanden sind, sowie die eingebrachten Sachen, an denen das gesetzliche Vermieterpfandrecht besteht, können bei einem Spediteur auf Kosten des Mieters eingelagert und/oder zur Deckung etwaiger Forderungen des Vermieters verwertet (veräußert oder vermietet) werden.

6Der Vermieter kann bei oder nach der Räumung und Übergabe / Übernahme des Mietobjektes einen Fachmann beiziehen, um eventuelle Schäden festzustellen und die Wiederherstellungskosten abschätzen zu lassen. Die diesbezüglichen Kosten sind – falls Schäden festgestellt werden, die nicht im vor hinein vom Mieter bekannt gegeben und anerkannt worden sind – vom Mieter zu tragen.

7In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile eine Konventionalstrafe in der Höhe von drei dann aktuellen Bruttomonatsmieten, falls das Bestandobjekt vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird. Die Vertragsstrafe entfällt, wenn den Mieter kein Verschulden trifft.

XVI. Hausordnung

1Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass eine Hausordnung besteht. Änderungen oder Ergänzungen der Hausordnung werden wirksam, wenn der Vermieter dem Mieter diese Änderungen oder Ergänzungen, die für den Mieter zumutbar sein müssen, insbesondere weil diese geringfügig oder sachlich gerechtfertigt sind, schriftlich mitteilt oder mittels Aushang am Schwarzen Brett im Haus und der Mieter innerhalb einer Frist von vier Wochen der Änderung oder Ergänzung nicht widerspricht, wobei der Vermieter bei der Übermittlung darauf hinzuweisen hat, dass das Schweigen des Mieters mit Ablauf der Frist dessen Zustimmung bedeutet.

2Der Mieter verpflichtet sich, diese Hausordnung einzuhalten und auch alle seine Angehörigen, Angestellten und Besucher zu deren Einhaltung anzuhalten.

XVII. Mitteilungen und Zustellungen

1Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass Zusätze und/oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen vom Vermieter nicht zur Kenntnis genommen werden können und als nicht beigelegt gelten.

2Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse in schriftlicher Form zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter mit dortiger Hinterlegung als ordnungsgemäß und rechtzeitig zugestellt gelten.

XVIII. Kautio

Die Kautio in Höhe von **EUR 4000,-** (in Worten: Euro Viertausend) wird auf das Hauskonto bei der **RAIFFEISEN LANDESBANK NÖ-WIEN**, IBAN: AT37 3200 0000 0931 9856 nach Mietvertragsunterzeichnung vom Mieter überwiesen.

Die Rückzahlung der Kautions erfolgt bei ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietobjektes an den Vermieter, verzinst zum Eckzinssatz.

XIX. Kosten und Gebühren

1 Alle Gebühren, öffentliche Abgaben und Steuern, die mit diesem Vertrag verbunden sind, hat der Mieter alleine zu tragen.

2 Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jeder Vertragsteil für sich.

XX. Sonstige Bestimmungen

1 Allfällige Strom- bzw. Gasleistungsbezugserhöhungen, welche zusätzliche Hausinvestitionen Kosten/Gebühren erfordern, gehen ausschließlich zu Lasten des Mieters.

2 Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen eine je für den Vermieter und den Mieter bestimmt ist.

3 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

4 Für alle aus dem gegenständlichen Bestandsverhältnis etwa entstehenden Streitigkeiten vereinbaren die Vertragsteile – sofern gesetzlich zulässig – als ausschließlichen Gerichtsstand das Bezirksgericht für Handelssachen Wien.

5 Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so soll der Vertrag im übrigen wirksam bleiben. Die Parteien werden dann die unwirksame Bestimmung durch sinnentsprechende wirksame Bestimmungen ersetzen.

Wien 25.06.2020

Ort, Datum

[Handwritten Signature]

für den Vermieter

Wien 30.06.2020

Ort, Datum

[Redacted Signature]

der Mieter

HAUPTMIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Vermieter: Slavko Zeleznik 2440 Moosbrunn, Brunngrasse 11, Tel.: 06642534175 und

Mieterin: [REDACTED]

I. Mietobjekt

Der Vermieter ist Hauseigentümer der Liegenschaft 1160 Wien Thaliastrasse 21.

Er vermietet das Mietobjekt in der Thaliastrasse 21 Stiege 1 top 8-9 an den Mieter, so wie es liegt und steht. Die Wohnung verfügt über ca. 50 m², Vorraum mit Küche, Duschbad, Wc, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Gasetauheizung, Kellerabteil. (Die Wohnung ist generalsaniert)

1Ausdrücklich besteht Einvernehmen darüber, dass nur der Innenbereich des Mietobjektes vermietet ist. Verfügungen über die Außenflächen des Mietobjektes bedürfen der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Montage einer Satellitenanlage wird ausdrücklich untersagt.

2Das Mietobjekt besteht samt Zubehör. Der Mieter bestätigt, das Mietobjekt samt Zubehör, Einrichtungen und Geräte eingehend besichtigt und in einwandfreiem Zustand übernommen zu haben und dauernd in gutem Zustand zu erhalten, und haftet der Mieter für alle Schäden und Beschädigungen.

3Von der Lage und dem Zustand des Mietobjektes hat der Mieter Kenntnis genommen.

4Dem Mieter ist es nicht gestattet die Wohnung unterzuvermieten.

II. Mietzweck

Der Mieter mietet das Mietobjekt für Wohnzwecke. Eine Änderung des Mietzweckes bedarf der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

III. Mietzeit

1Das Mietverhältnis beginnt am 01.11.2019 und ist befristet bis 31.10.2024 abgeschlossen.

2Es wird ausdrücklich schriftlich vereinbart, daß der Mietvertrag durch den Ablauf dieser bedingenen Zeit der Vertragsdauer ohne Kündigung erlischt. Eine Verlängerung ist vorher Abzusprechen.

IV. Mietzins

1Der Mietzins (Hauptmiete inklusive der vorgeschriebenen Betriebskosten-a-conti und Umsatzsteuer), beträgt monatlich EUR 562,22

der Mietzins gliedert sich wie folgt auf

Hauptmietzins	€	429,81
Betriebskosten	€	82,84
+ 10 % Ust.	€	49,57
Gesamtsumme	€	562,22

2Der Vermieter hat die im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Jahres abzurechnen.

3Die Umsatzsteuer wird nicht gleichzeitig mit der Hauptmiete und den Betriebskosten bzw. der Betriebskostenpauschale in der jeweils vom Gesetzgeber festgelegten Höhe dem Mieter vorgeschrieben und ist von diesem zu bezahlen. Sollte sich die Höhe der Umsatzsteuer aus gesetzlichen Gründen oder die gesetzliche Umsatzsteuerpflicht ändern, ändert sich auch die Umsatzsteuer auf die Hauptmiete und die Betriebskosten bzw. die Betriebskostenpauschale entsprechend. Allfällige Umsatzsteuernachzahlungen, die sich aus gesetzlichen Änderungen ergeben, sind vom Mieter allein zu tragen.

Der Mietzins ist im voraus bis zum 1. eines jeden Monats einlangend auf das Konto bei der Raiffeisen Landesbank lautend auf Slavko Zeleznik

IBAN:AT37 3200 0000 0931 9856

zu bezahlen, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist.

4Für den Fall des Zahlungsverzuges hat der Mieter Verzugszinsen in der Höhe von 1 % pro Monat zu leisten, sowie die durch seinen Zahlungsverzug notwendig gewordenen anwaltlichen Mahnspesen sowie/oder die Mahnspesen des Vermieters.

5Die Kosten des Verbrauches sowie die Anmeldung bzw. Ummeldung für Gas und elektrischen Strom in den gemieteten Räumlichkeiten und sonstige damit zusammenhängenden Gebühren, z.B. Telefongebühren, hat der Mieter selbst zu bezahlen.

6Der Mieter verpflichtet sich die diesbezügliche Gas- und Stromummeldung bis Mietvertragsbeginn durchzuführen.

7Das Haus weist eine überdurchschnittliche Lage mit hervorragender Infrastruktur auf, welche bei der Hauptmiete berücksichtigt wurde. Öffentliche Verkehrsmittel sind gleichermaßen wie wesentliche kulturelle Einrichtungen gut zu Fuß erreichbar. Die Nahversorgung ist überdurchschnittlich gut, praktische Ärzte und Fachärzte, Apotheken, verschiedenste Dienstleistungsunternehmen, Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen, Einkaufsstraßen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Grundkostenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil.

V. Wertsicherung der Hauptmiete

1Zur Wertsicherung wird der geltende Index der Verbraucherpreise für Jänner 2013, wie er vom Österreichischen Statistischen Zentralamt in Wien monatlich herausgegeben wird, herangezogen, wobei zur Berechnung der Wertänderung von der für den Monat der Mietvertragsunterzeichnung als Basismonat vereinbarten Indexzahl auszugehen ist. Die wertgesicherte Hauptmiete verändert sich in dem Verhältnis, in dem sich das Verhältnis des Grundindex zum Tag der Zahlung verändert. Diese mögliche Änderung wird einmal jährlich anhand des Index für den Monat Dezember, nämlich jeweils am 31.12. überprüft, und wirkt sich für den Mieter ab 1.1. des Folgejahres aus.

2Sollte der geltende Verbraucherpreisindex für 2013 nicht mehr verlautbart werden, dann ist ein etwa an seiner Stelle zur Verlautbarung kommender vergleichbarer Index anzuwenden, und zwar unter der Anwendung eines etwa vom Österreichischen Statistischen Zentralamt empfohlenen oder bekanntgegebenen Verkettungsfaktors oder sonstigen Umrechnungsschlüssels.

3Sollte ein vergleichbarer Index nicht mehr verlautbart werden, so ist die Kaufkraftänderung möglichst nach denselben Grundsätzen zu ermitteln, wie ein dem Verbraucherpreisindex 2005 entsprechender Index nach den Grundsätzen zu ermitteln wäre, wie sie derzeit angewendet werden (gleicher Warenkorb), im Streitfall durch das Gericht nach Anhörung eines oder mehrerer Sachverständigen oder unter Anwendung des § 273 ZPO.



4Die sich aus dieser Wertsicherung ergebenden Ansprüche der Vertragsparteien sind von der Geltendmachung durch den Berechtigten unabhängig und sind zu erfüllen, ohne Rücksicht darauf, wann der Berechtigte die Forderung nach Veränderung erhebt. Mit einer Nichtvorschreibung oder einer späteren Geltendmachung von Indexänderungen ist sohin insbesondere ein Verzicht auf die vereinbarte Wertsicherung durch den Vermieter nicht verbunden, und verzichtet der Mieter diesbezüglich auf jeden etwaigen Einwand einer Verschweigung.

5Die sich aus dieser Wertsicherung ergebenden Ansprüche müssen jedoch längstens binnen sechs Monaten nach Auflösung des Mietverhältnisses schriftlich an die zuletzt bekanntgegebene Adresse geltend gemacht werden.

VI. Versicherung

1Der Mieter erteilt seine ausdrückliche Zustimmung zu einer angemessenen Versicherung des Hauses gegen auch andere als durch die Versicherung im Sinne des § 21 Abs 1 Z 4 und 5 Mietrechtsgesetz gedeckten Schäden, wie insbesondere gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden, bzw. zur Erneuerung oder Änderung allenfalls bereits diesbezüglich bestehender Versicherungsverträge, wenn die Mehrheit der Mieter (berechnet nach Wohneinheiten) dem Abschluss derartiger Versicherungen zustimmt sowie zum Abschluss von Vollwartungsverträgen für Lift, Be- und Entlüftung, automatisches Tor.

2Dem Mieter ist bewusst, daß sich dadurch seine Betriebskosten erhöhen. Der Mieter verzichtet darauf, die Prämienhöhe der Versicherung zu beeinspruchen, falls die Prämienhöhe um höchstens 20% von einer angemessenen Versicherungsprämie abweicht.

3Der Mieter verpflichtet sich, innerhalb eines Monats nach Vertragsunterzeichnung eine angemessene Haushaltsversicherung betreffend das vertragsgegenständliche Mietobjekt abzuschließen, und unverzüglich nach Erhalt der entsprechenden Polizze unaufgefordert eine Kopie davon an den Vermieter zu übermitteln, andernfalls der Vermieter berechtigt ist, auf seine Kosten eine entsprechende Haushaltsversicherung abzuschließen.

VII. Benützung und Instandhaltung

1Der Mieter übernimmt das Mietobjekt in dem ihm genau bekannten Zustand und verpflichtet sich, denselben auf eigene Kosten und Gefahr unter einverständlichem Ausschluß der §§ 1096 f ABGB in dauernd gutem Zustand zu erhalten sowie eventuelle Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Er hat das Mietobjekt und die zum Gebrauch bestimmten Einrichtungsgegenstände sorgsam und pfleglich zu behandeln und auch etwaige Mitbewohner hierzu anzuhalten. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt und die zu diesem bestimmten Einrichtungen, Geräte, Anlagen, Zubehör, Ver- und Entsorgungsleitungen ordnungsgemäß zu warten und instandzuhalten.

2Für jede Beschädigung des Mietobjektes und/oder des Hauses sowie der zum Haus oder zum Mietobjekt gehörigen Anlage ist der Mieter dem Vermieter verantwortlich, soweit die Beschädigung von ihm oder seinen Angehörigen, Mitbewohnern, Besuchern, Lieferanten, Professionisten usw. verursacht worden ist.

3Der Mieter darf das Bestandsrecht und/oder das Mietobjekt ausnahmslos weder gänzlich oder teilweise noch entgeltlich oder unentgeltlich untervermieten oder weitergeben bzw. Dritten - in welcher Rechtsform, Art und Umfang auch immer - überlassen. Die vermieteten Räume samt Zubehör dürfen auch nicht im Wege eines Gesellschaftsverhältnisses, welcher Art immer, Pachtvertrages oder dgl. dritten Personen überlassen werden. Auf diesem Wege darf der Mieter auch nicht dritte Personen in das Mietobjekt oder das Mietverhältnis mitaufnehmen. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

4Verstöße gelten als Auflösungsgrund bzw. als ein wichtiger und bedeutsamer Kündigungsgrund.

5Bauliche Veränderungen innerhalb oder außerhalb des Mietobjektes sind dem Mieter nicht gestattet.



6 Ein- und Umbauten, insbesondere auch zusätzliche Installationen, im und am Mietobjekt bedürfen der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter nach Wahl des Vermieters Einrichtungen, mit denen er die Räume versehen hat, wegzunehmen und in diesem Fall den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes auf seine Kosten wieder herzustellen oder diese, insbesondere Investitionen, welche schon in das Eigentum des Vermieters übergehen, im Mietobjekt zu belassen, wobei ein Ersatz entsprechend der schriftlichen Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter gewährt wird.

7 Der Mieter ist verpflichtet, die auch durch Benützung des Mietobjektes notwendig werdenden Erneuerungsarbeiten, Ausmalen bzw. Tapezieren der Räume, Streichen der Fenster und Türen, Instandsetzung und Instandhaltung der Fußböden, Fenster und Türen, Einrichtungen, Geräte und Zubehör etc. auf eigene Kosten durchführen zu lassen sowie die Jalousien, die Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Türklinken, Wasserhähne, Wasch- und Ausgußbecken, Durchlauferhitzer bzw. Heißwasserboiler, Kühlschrank, Küchen-, Badezimmer- und WC-Einrichtungen und Geräte sowie Heizapparate und Klimaanlage instand zu halten bzw. auch bei Abnutzung durch den ordentlichen Gebrauch instandzusetzen und nötigenfalls zu ersetzen sowie zerbrochene Glasscheiben zu ersetzen.

8 Kommt der Mieter seinen vorstehenden angeführten Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

9 Aus zeitweiligen Störungen der Zuleitung von Wasser, Gas und Strom sowie Gebrechen an diesen Anlagen, Störungen der Kanalisation und dergleichen, von Einrichtungen sowie auch einem sonstigen eingeschränkten Gebrauch des Bestandsobjektes samt Zubehör kann der Mieter, aus welchen Gründen auch immer, keine Rechtsfolgen oder Ansprüche ableiten.

10 Die Befristung des § 1111 ABGB hinsichtlich der Geltendmachung des Ersatzes für Beschädigungen oder Abnutzungen im oder am Mietobjekt samt Zubehör durch den Vermieter wird einvernehmlich ausgeschlossen.

VIII. Wasserzähler

Der Mieter verpflichtet sich, über Verlangen des Vermieters für das gemietete Objekt auf eigene Kosten einen Wasserzähler zu installieren, instand zu halten und die auf Grund der abgeordneten Zählung ermittelten Wasser- und Abwassergebühren zu tragen.

IX. Müll

Die vorschriftsmäßige Entsorgung von im Zusammenhang mit der Benutzung des Mietgegenstandes anfallenden Abfälle und sonstigen Stoffen und Substanzen, die nach ihrer Menge und Art kein Hausmüll sind, ist vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen.

X. Widmungsänderung

Eine allfällige behördliche oder durch den Vermieter veranlaßte Umwidmung nimmt der Mieter unter Anspruchsverzicht zur Kenntnis.

XI. Bauarbeiten und Hausreparaturen

1 Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder dem Mietobjekt oder zur Abwendung von Gefahr notwendig werden, auch ohne besondere Zustimmung des Mieters vornehmen bzw. erteilt der Mieter zu diesem Zweck bereits jetzt seine ausdrückliche Zustimmung zum jederzeitigen Öffnen und Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter und/oder seines Beauftragten.

2 Soweit der Mieter diese Arbeiten oder jene in vorstehenden Vertragspunkten dulden bzw. selbst vornehmen muß, kann er weder den Mietzins mindern noch die Zinszahlungen verweigern und verzichtet auf jegliche etwaige Ersatzansprüche in diesem Zusammenhang.

3 Jeden im Mietobjekt entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige entstandenen Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

XII. Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

1Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, das Mietobjekt gegen Vorankündigung zu besichtigen.

2Lediglich in Fällen von Gefahr in Verzug ist das Betreten der Räume auch ohne Anwesenheit des Mieters gestattet.

3Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter innerhalb der Kündigungs- bzw. Räumungsfrist, bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietobjektes dessen Besichtigung allen Interessenten, die durch den Vermieter legitimiert sind, gegen Aviso und Terminvereinbarung zu gewährleisten.

XIII. Kompensationsverzicht, Haftung

1Dem Mieter ist es nicht gestattet, mit eigenen Forderungen gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis aufzurechnen, es sei denn, der Vermieter wäre zahlungsunfähig oder die Gegenforderung des Vermieters stünde in rechtlichem Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters oder wäre gerichtlich festgestellt oder anerkannt.

2Der Vermieter haftet nicht für Vermögens- und Sachschäden durch Diebstahl, Brand oder Immissionen an den eingebrachten Waren und Gegenständen, gleichgültig welcher Art oder Ursache diese Einwirkungen sind, sofern nicht dem Vermieter oder seinen Gehilfen grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz anzulasten ist.

XIV. Auflösung des Mietverhältnisses

1Der Mietvertrag wird unter Beachtung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

2Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis auch mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn

a. der Mieter trotz gehöriger Mahnung, den fälligen Mietzins zu zahlen, bis zu darauf folgenden Zinsfälligkeitstermin den rückständigen (d.h. eingemahnten) Zins nicht vollständig entrichtet hat; oder

b. der Mieter vom Mietobjekt einen erheblichen nachteiligen Gebrauch macht oder gegen gesetzliche, vertragliche oder durch behördliche Auflagen festgelegte Verpflichtungen verstößt; oder

c. der Mieter das Mietobjekt nicht dem Mietzweck entsprechend, sondern widmungswidrig verwendet und es dadurch zu einer erheblichen Verletzung wichtiger ideeller oder wirtschaftlicher Interessen oder zu einer erheblichen Verletzung der Substanz des Mietobjektes kommt.

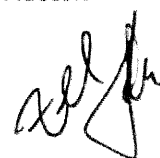
d. über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder Exekutionsverfahren anhängig sind;

e. eine der Wertsicherungsklausel entsprechende Änderung des Mietzinses etwa aufgrund einer Änderung der Gesetzeslage nicht möglich sein sollte und der der Wertsicherungsklausel entsprechende Mietzins, aus welchem Grund auch immer, nicht bezahlt werden sollte.

f. Nichtbezahlung der vereinbarten Kautions

3Diese unter Ziffer 2. a) - e) genannten für den Vermieter wichtigen und bedeutenden Tatsachen werden gemäß § 30 Absatz (2) Ziffer 13 Mietrechtsgesetz auch als Kündigungsgründe vereinbart.

4Muß der Mieter aus einem der in Ziffer 2. a) - e) genannten Punkte angeführten Gründen das Mietobjekt räumen oder räumt der Mieter das Mietobjekt nicht zum bedungenen Ende des Vertrages, so ist er, vorbehaltlich der Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche, jedenfalls zur Zahlung eines Benützungsentgeltes in der Höhe des für dieses Mietobjekt vereinbarten Mietzinses samt der von der jeweiligen Hausverwaltung vorgeschriebenen monatlichen Kosten



bis zur tatsächlichen Räumung und Übergabe des Mietobjektes an den Vermieter verpflichtet.

XV. Beendigung der Mietzeit

1Der Mieter ist verpflichtet, bei Auszug das Mietobjekt besenrein sowie das vorhandene Inventar, die Einrichtungen, Geräte und Investitionen nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen in ordnungsgemäßem, einwandfrei funktionfähigem guten Zustand zu übergeben, sowie das Mietobjekt vor Übergabe weiß auszumalen. Gleichzeitig sind die übernommenen sowie die auf eigene Kosten angefertigten Schlüssel ohne etwaigen Kostenersatz abzuliefern.

2Für den Fall, daß Schlüssel fehlen sollten, verpflichtet sich der Mieter, die Kosten für das Schloßauswechseln samt 3 Stk. Schlüssel zu tragen.

3Der Mieter verpflichtet sich, bei Beendigung des Mietverhältnisses Strom und Gas auf den Vermieter umzumelden (und nicht abzumelden). Sollte der Mieter dieser Verpflichtung aus welchem Grund auch immer nicht nachkommen und entstehen dem Vermieter dadurch Kosten, ist der Mieter verpflichtet, sämtliche Kosten des Vermieters zu ersetzen bzw. werden diese Kosten bei einer allfälligen Kautionsrückzahlung vom Vermieter in Abzug gebracht. Der Mieter erteilt mit diesem Mietvertrag dem Vermieter Vollmacht, Strom und Gas mit Beendigung des Mietverhältnisses auf den Vermieter umzumelden.

4Der Mieter erklärt bereits jetzt seine ausdrückliche Zustimmung, daß der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, für den Fall einer nicht fristgerechten und ordnungsgemäßen Räumung und Übergabe des Mietobjektes dieses selbst bzw. durch seine Beauftragten zu öffnen, zu betreten, außergerichtlich zu räumen und einen Schloßwechsel vornehmen zu lassen; all dies auf Gefahr und Kosten des Mieters.

5Sachwerte des Mieters, seiner Angehörigen oder von Dritten, die bei Übergabe bzw. Räumung des Mietobjektes im Mietobjekt verbleiben bzw. noch vorhanden sind, sowie die eingebrachten Sachen, an denen das gesetzliche Vermieterpfandrecht besteht, können bei einem Spediteur auf Kosten des Mieters eingelagert und/oder zur Deckung etwaiger Forderungen des Vermieters verwertet (veräußert oder vermietet) werden.

6Der Vermieter kann bei oder nach der Räumung und Übergabe / Übernahme des Mietobjektes einen Fachmann beiziehen, um eventuelle Schäden festzustellen und die Wiederherstellungskosten abschätzen zu lassen. Die diesbezüglichen Kosten sind – falls Schäden festgestellt werden, die nicht im vorhinein vom Mieter bekannt gegeben und anerkannt worden sind – vom Mieter zu tragen.

7In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile eine Konventionalstrafe in der Höhe von drei dann aktuellen Bruttomonatsmieten, falls das Bestandobjekt vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird. Die Vertragsstrafe entfällt, wenn den Mieter kein Verschulden trifft.

XVI. Hausordnung

1Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass eine Hausordnung besteht. Änderungen oder Ergänzungen der Hausordnung werden wirksam, wenn der Vermieter dem Mieter diese Änderungen oder Ergänzungen, die für den Mieter zumutbar sein müssen, insbesondere weil diese geringfügig oder sachlich gerechtfertigt sind, schriftlich mitteilt oder mittels Aushang am Schwarzen Brett im Haus und der Mieter innerhalb einer Frist von vier Wochen der Änderung oder Ergänzung nicht widerspricht, wobei der Vermieter bei der Übermittlung darauf hinzuweisen hat, dass das Schweigen des Mieters mit Ablauf der Frist dessen Zustimmung bedeutet.

2Der Mieter verpflichtet sich, diese Hausordnung einzuhalten und auch alle seine Angehörigen, Angestellten und Besucher zu deren Einhaltung anzuhalten.



XVII. Mitteilungen und Zustellungen

1 Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, daß Zusätze und/oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen vom Vermieter nicht zur Kenntnis genommen werden können und als nicht beigelegt gelten.

2 Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse in schriftlicher Form zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter mit dortiger Hinterlegung als ordnungsgemäß und rechtzeitig zugestellt gelten.

XVIII. Kautions

1 Der Mieter bezahlt nur auf Verlangen des Vermieters eine Kautions in Höhe von EUR 3.000,00 (in Worten: Euro Zweitausend) an den Vermieter, welche zur Abdeckung aller wie immer gear- teten Forderungen aus diesem Vertrag verwendet werden kann. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kautions unverzüglich, längstens innerhalb von drei Tagen auf den ursprüngli- chen Betrag aufzustocken.

2 Die Rückzahlung der Kautions erfolgt bei ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietobjektes an den Vermieter, verzinst zum Eckzinssatz.

XIX. Kosten und Gebühren

1 Alle Gebühren, öffentliche Abgaben und Steuern, die mir diesem Vertrag verbunden sind, hat der Mieter alleine zu tragen.

2 Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jeder Vertragsteil für sich.

XX. Sonstige Bestimmungen

1 Allfällige Strom- bzw. Gasleistungsbezugserhöhungen, welche zusätzliche Hausinvestitionen Kosten/Gebühren erfordern, gehen ausschließlich zu Lasten des Mieters.

2 Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen eine je für den Vermieter und den Mieter bestimmt ist.

3 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

4 Für alle aus dem gegenständlichen Bestandsverhältnis etwa entstehenden Streitigkeiten ver- einbaren die Vertragsteile – sofern gesetzlich zulässig – als ausschließlichen Gerichtsstand das Bezirksgericht für Handelssachen Wien.

5 Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so soll der Vertrag im übrigen wirk- sam bleiben. Die Parteien werden dann die unwirksame Bestimmung durch sinnentsprechende wirksame Bestimmungen ersetzen.

Wien 31.10.2019

Ort Datum
SLAVKO ZELENIN
VERMIETUNGSPACHTUNG
für den Vermieter
2441 MOOSBRUNN, BRUNNGASSE 11



der Mieter

HAUPTMIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Slavko Zeleznik, Hauseigentümer 1160 Wien, Thaliastrasse 21, Tel.: 06642534175

und

I. Mietobjekt

Der Vermieter ist Hauseigentümer der Liegenschaft 1160 Wien Thaliastrasse 21.

Er vermietet das Mietobjekt in der Thaliastrasse 21 Stiege 2 top 2 an den Mieter, so wie es liegt und steht. Das Objekt hat ca. 30 m² Nutzfläche. Ausdrücklich besteht Einvernehmen darüber, dass nur der Innenbereich des Mietobjektes vermietet ist. Verfügungen über die Außenflächen des Mietobjektes bedürfen der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Montage einer Satellitenanlage wird ausdrücklich untersagt.

2 Das Mietobjekt besteht samt Zubehör. Der Mieter bestätigt, das Mietobjekt samt Zubehör, Einrichtungen und Geräte eingehend besichtigt und in einwandfreiem Zustand übernommen zu haben und dauernd in gutem Zustand zu erhalten, und haftet der Mieter für alle Schäden und Beschädigungen.

3 Von der Lage und dem Zustand des Mietobjektes hat der Mieter Kenntnis genommen.

II. Mietzweck

Der Mieter mietet die Räumlichkeiten für einen Aufenthalts, Personal und Pausenraum für das gemietet Speisen-Lokal in 1160 Wien, Thaliastrasse 21 im selben Haus, die Art der Vermietung sowie die Art der Untervermietung sind aus dem Mietrechtsgesetz ausgenommen.

Eine Änderung des Mietzweckes bedarf der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter haftet für keine bestimmten Erträge aus der Vermietung durch den Mieter.

III. Mietzeit

1 Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2024 und ist befristet bis 30.06.2027 abgeschlossen.

2 Es wird ausdrücklich schriftlich vereinbart, daß der Mietvertrag durch den Ablauf dieser Bedingungen Zeit der Vertragsdauer ohne Kündigung erlischt. Eine Verlängerung ist vorher abzusprechen.

IV. Mietzins

1 Der Mietzins (Hauptmiete inklusive der vorgeschriebenen Betriebskosten-a-conti und Umsatzsteuer), beträgt monatlich **EUR 490,90**

der Mietzins gliedert sich wie folgt auf

Hauptmietzins	€	361,77
Betriebskosten	€	47,32
+ 20 % USt.	€	81,81
Gesamtsumme	€	490,90

2Der Vermieter hat die im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Jahres abzurechnen.

3Die Umsatzsteuer wird nicht gleichzeitig mit der Hauptmiete und den Betriebskosten bzw. der Betriebskostenpauschale in der jeweils vom Gesetzgeber festgelegten Höhe dem Mieter vorgeschrieben und ist von diesem zu bezahlen. Sollte sich die Höhe der Umsatzsteuer aus gesetzlichen Gründen oder die gesetzliche Umsatzsteuerpflicht ändern, ändert sich auch die Umsatzsteuer auf die Hauptmiete und die Betriebskosten bzw. die Betriebskostenpauschale entsprechend. Allfällige Umsatzsteuernachzahlungen, die sich aus gesetzlichen Änderungen ergeben, sind vom Mieter allein zu tragen.

4Der Mietzins ist im Voraus bis zum 1. eines jeden Monats einlangend auf das

Konto bei der Raiffeisenbank IBAN:AT37 3200 0000 0931 9856

zu bezahlen, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist.

5Für den Fall des Zahlungsverzuges hat der Mieter Verzugszinsen in der Höhe von 1 % pro Monat zu leisten, sowie die durch seinen Zahlungsverzug notwendig gewordenen anwaltlichen Mahnspesen sowie/oder die Mahnspesen des Vermieters.

6Die Kosten des Verbrauches sowie die Anmeldung bzw. Ummeldung für Gas und elektrischen Strom in den gemieteten Räumlichkeiten und sonstige damit zusammenhängenden Gebühren, z.B. Telefongebühren, hat der Mieter selbst zu bezahlen.

7Der Mieter verpflichtet sich die diesbezügliche **Gas- und Stromummeldung bis Mietvertragsbeginn** durchzuführen.

8Das Haus weist eine überdurchschnittliche Lage mit hervorragender Infrastruktur auf, welche bei der Hauptmiete berücksichtigt wurde. Öffentliche Verkehrsmittel sind gleichermaßen wie wesentliche kulturelle Einrichtungen gut zu Fuß erreichbar. Die Nahversorgung ist überdurchschnittlich gut, praktische Ärzte und Fachärzte, Apotheken, verschiedenste Dienstleistungsunternehmen, Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen, Einkaufsstraßen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Grundkostenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil.

V.Wertsicherung der Hauptmiete

1Zur Wertsicherung wird der geltende Index der Verbraucherpreise für Jänner 2013, wie er vom Österreichischen Statistischen Zentralamt in Wien monatlich herausgegeben wird, herangezogen, wobei zur Berechnung der Wertänderung von der für den Monat der Mietvertragsunterzeichnung als Basismonat vereinbarten Indexzahl auszugehen ist. Die wertgesicherte Hauptmiete verändert sich in dem Verhältnis, in dem sich das Verhältnis des Grundindex zum Tag der Zahlung verändert. Diese mögliche Änderung wird einmal jährlich anhand des Index für den Monat Dezember, nämlich jeweils am 31.12. überprüft, und wirkt sich für den Mieter ab 1.1. des Folgejahres aus.

2Sollte der geltende Verbraucherpreisindex für 2013 nicht mehr verlautbart werden, dann ist ein etwa an seiner Stelle zur Verlautbarung kommender vergleichbarer Index anzuwenden, und zwar unter der Anwendung eines etwa vom Österreichischen Statistischen Zentralamt empfohlenen oder bekanntgegebenen Verkettungsfaktors oder sonstigen Umrechnungsschlüssels.

3Sollte ein vergleichbarer Index nicht mehr verlautbart werden, so ist die Kaufkraftänderung möglichst nach denselben Grundsätzen zu ermitteln, wie ein dem Verbraucherpreisindex 2013 entsprechender Index nach den Grundsätzen zu ermitteln wäre, wie sie derzeit angewendet werden (gleicher Warenkorb), im Streitfall durch das Gericht nach Anhörung eines oder mehrerer Sachverständigen oder unter Anwendung des § 273 ZPO.

4Die sich aus dieser Wertsicherung ergebenden Ansprüche der Vertragsparteien sind von der Geltendmachung durch den Berechtigten unabhängig und sind zu erfüllen, ohne Rücksicht darauf, wann der Berechtigte die Forderung nach Veränderung erhebt. Mit einer Nichtvorschrei-

bung oder einer späteren Geltendmachung von Indexänderungen ist sohin insbesondere ein Verzicht auf die vereinbarte Wertsicherung durch den Vermieter nicht verbunden, und verzichtet der Mieter diesbezüglich auf jeden etwaigen Einwand einer Verschweigung.

5Die sich aus dieser Wertsicherung ergebenden Ansprüche müssen jedoch längstens binnen sechs Monaten nach Auflösung des Mietverhältnisses schriftlich an die zuletzt bekanntgegebene Adresse geltend gemacht werden.

VI. Versicherung

1Der Mieter erteilt seine ausdrückliche Zustimmung zu einer angemessenen Versicherung des Hauses gegen auch andere als durch die Versicherung im Sinne des § 21 Abs 1 Z 4 und 5 Mietrechtsgesetz gedeckten Schäden, wie insbesondere gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden, bzw. zur Erneuerung oder Änderung allenfalls bereits diesbezüglich bestehender Versicherungsverträge, wenn die Mehrheit der Mieter (berechnet nach Wohneinheiten) dem Abschluss derartiger Versicherungen zustimmt sowie zum Abschluss von Vollwartungsverträgen für Lifte, Be- und Entlüftung, automatisches Tor.

2Dem Mieter ist bewusst, daß sich dadurch seine Betriebskosten erhöhen. Der Mieter verzichtet darauf, die Prämienhöhe der Versicherung zu beeinspruchen, falls die Prämienhöhe um höchstens 20% von einer angemessenen Versicherungsprämie abweicht.

3Der Mieter verpflichtet sich, innerhalb eines Monats nach Vertragsunterzeichnung eine angemessene Haushaltsversicherung betreffend das vertragsgegenständliche Mietobjekt abzuschließen, und unverzüglich nach Erhalt der entsprechenden Polizze unaufgefordert eine Kopie davon an den Vermieter zu übermitteln, andernfalls der Vermieter berechtigt ist, auf seine Kosten eine entsprechende Haushaltsversicherung abzuschließen.

VII. Benützung und Instandhaltung

1Der Mieter übernimmt das Mietobjekt in dem ihm genau bekannten Zustand und verpflichtet sich, denselben auf eigene Kosten und Gefahr unter einverständlichem Ausschluß der §§ 1096 f ABGB in dauernd gutem Zustand zu erhalten sowie eventuelle Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Er hat das Mietobjekt und die zum Gebrauch bestimmten Einrichtungsgegenstände sorgsam und pfleglich zu behandeln und auch etwaige Mitbewohner hierzu anzuhalten. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt und die zu diesem bestimmten Einrichtungen, Geräte, Anlagen, Zubehör, Ver- und Entsorgungsleitungen ordnungsgemäß zu warten und instandzuhalten.

2Für jede Beschädigung des Mietobjektes und/oder des Hauses sowie der zum Haus oder zum Mietobjekt gehörigen Anlage ist der Mieter dem Vermieter verantwortlich, soweit die Beschädigung von ihm oder seinen Angehörigen, Mitbewohnern, Besuchern, Lieferanten, Professionisten usw. verursacht worden ist.

Verstöße gelten als Auflösungsgrund bzw. als ein wichtiger und bedeutsamer Kündigungsgrund.

3Bauliche Veränderungen innerhalb oder außerhalb des Mietobjektes sind dem Mieter nicht gestattet.

4Ein- und Umbauten, insbesondere auch zusätzliche Installationen, im und am Mietobjekt bedürfen der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter nach Wahl des Vermieters Einrichtungen, mit denen er die Räume versehen hat, wegzunehmen und in diesem Fall den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes auf seine Kosten wieder herzustellen oder diese, insbesondere Investitionen, welche sohin in das Eigentum des Vermieters übergehen, im Mietobjekt zu belassen, wobei ein Ersatz entsprechend der schriftlichen Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter gewährt wird.

5Der Mieter ist verpflichtet, die auch durch Benützung des Mietobjektes notwendig werdenden Erneuerungsarbeiten, Ausmalen bzw. Tapezieren der Räume, Streichen der Fenster und Türen, Instandsetzung und Instandhaltung der Fußböden, Fenster und Türen, Einrichtungen, Geräte und Zubehör etc. auf eigene Kosten durchführen zu lassen sowie die Jalousien, die Licht-

und Klingelanlagen, Schlösser, Türklinken, Wasserhähne, Wasch- und Ausgußbecken, Durchlauferhitzer bzw. Heißwasserboiler, Kühlschrank, Küchen-, Badezimmer- und WC-Einrichtungen und Geräte sowie Heizapparate und Klimaanlage instand zu halten bzw. auch bei Abnutzung durch den ordentlichen Gebrauch instandzusetzen und nötigenfalls zu ersetzen sowie zerbrochene Glasscheiben zu ersetzen.

6 Kommt der Mieter seinen vorstehenden angeführten Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

7 Aus zeitweiligen Störungen der Zuleitung von Wasser, Gas und Strom sowie Gebrechen an diesen Anlagen, Störungen der Kanalisation und dergleichen, von Einrichtungen sowie auch einem sonstigen eingeschränkten Gebrauch des Bestandsobjektes samt Zubehör kann der Mieter, aus welchen Gründen auch immer, keine Rechtsfolgen oder Ansprüche ableiten.

8 Die Befristung des § 1111 ABGB hinsichtlich der Geltendmachung des Ersatzes für Beschädigungen oder Abnutzungen im oder am Mietobjekt samt Zubehör durch den Vermieter wird einvernehmlich ausgeschlossen.

VIII. Müll

Die vorschriftsmäßige Entsorgung von im Zusammenhang mit der Benutzung des Mietgegenstandes anfallenden Abfälle und sonstigen Stoffen und Substanzen, die nach ihrer Menge und Art kein Hausmüll sind, ist vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen.

IX. Widmungsänderung

Eine allfällige behördliche oder durch den Vermieter veranlaßte Umwidmung nimmt der Mieter unter Anspruchsverzicht zur Kenntnis.

X. Bauarbeiten und Hausreparaturen

1 Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder dem Mietobjekt oder zur Abwendung von Gefahr notwendig werden, auch ohne besondere Zustimmung des Mieters vornehmen bzw. erteilt der Mieter zu diesem Zweck bereits jetzt seine ausdrückliche Zustimmung zum jederzeitigen Öffnen und Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter und/oder seines Beauftragten.

2 Soweit der Mieter diese Arbeiten oder jene in vorstehenden Vertragspunkten dulden bzw. selbst vornehmen muß, kann er weder den Mietzins mindern noch die Zinszahlungen verweigern und verzichtet auf jegliche etwaige Ersatzansprüche in diesem Zusammenhang.

3 Jeden im Mietobjekt entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige entstandenen Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

XI. Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

1 Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, das Mietobjekt gegen Vorankündigung zu besichtigen.

2 Lediglich in Fällen von Gefahr in Verzug ist das Betreten der Räume auch ohne Anwesenheit des Mieters gestattet.

3 Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter innerhalb der Kündigungs- bzw. Räumungsfrist, bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietobjektes dessen Besichtigung allen Interessenten, die durch den Vermieter legitimiert sind, gegen Aviso und Terminvereinbarung zu gewährleisten.

XII. Kompensationsverzicht, Haftung

1 Dem Mieter ist es nicht gestattet, mit eigenen Forderungen gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis aufzurechnen, es sei denn, der Vermieter wäre zahlungsunfähig oder die Gegenforderung des Vermieters stünde in rechtlichem Zusammenhang mit der Ver-

bindlichkeit des Mieters oder wäre gerichtlich festgestellt oder anerkannt.

2Der Vermieter haftet nicht für Vermögens- und Sachschäden durch Diebstahl, Brand oder Immissionen an den eingebrachten Waren und Gegenständen, gleichgültig welcher Art oder Ursache diese Einwirkungen sind, sofern nicht dem Vermieter oder seinen Gehilfen grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz anzulasten ist.

XIII. Auflösung des Mietverhältnisses

1Der Mietvertrag wird unter Beachtung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

2Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis auch mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn

a. der Mieter trotz gehöriger Mahnung, den fälligen Mietzins zu zahlen, bis zu darauf folgenden Zinsfälligkeitstermin den rückständigen (d.h. eingemahnten) Zins nicht vollständig entrichtet hat; oder

b. der Mieter vom Mietobjekt einen erheblichen nachteiligen Gebrauch macht oder gegen gesetzliche, vertragliche oder durch behördliche Auflagen festgelegte Verpflichtungen verstößt; oder

c. der Mieter das Mietobjekt nicht dem Mietzweck entsprechend, sondern widmungswidrig verwendet und es dadurch zu einer erheblichen Verletzung wichtiger ideeller oder wirtschaftlicher Interessen oder zu einer erheblichen Verletzung der Substanz des Mietobjektes kommt.

d. über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder Exekutionsverfahren anhängig sind;

e. eine der Wertsicherungsklausel entsprechende Änderung des Mietzinses etwa aufgrund einer Änderung der Gesetzeslage nicht möglich sein sollte und der der Wertsicherungsklausel entsprechende Mietzins, aus welchem Grund auch immer, nicht bezahlt werden sollte.

f. Nichtbezahlung der vereinbarten Kautions

3Diese unter Ziffer 2. a) - e) genannten für den Vermieter wichtigen und bedeutenden Tatsachen werden gemäß § 30 Absatz (2) Ziffer 13 Mietrechtsgesetz auch als Kündigungsgründe vereinbart.

4Muß der Mieter aus einem der in Ziffer 2. a) - e) genannten Punkte angeführten Gründen das Mietobjekt räumen oder räumt der Mieter das Mietobjekt nicht zum bedungenen Ende des Vertrages, so ist er, vorbehaltlich der Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche, jedenfalls zur Zahlung eines Benützungsentgeltes in der Höhe des für dieses Mietobjekt vereinbarten Mietzinses samt der von der jeweiligen Hausverwaltung vorgeschriebenen monatlichen Kosten bis zur tatsächlichen Räumung und Übergabe des Mietobjektes an den Vermieter verpflichtet.

XIV. Beendigung der Mietzeit

1Der Mieter ist verpflichtet, bei Auszug das Mietobjekt besenrein sowie das vorhandene Inventar, die Einrichtungen, Geräte und Investitionen nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen in ordnungsgemäßem, einwandfrei funktionsfähigem guten Zustand zu übergeben, sowie das Mietobjekt vor Übergabe weiß auszumalen. Gleichzeitig sind die übernommenen sowie die auf eigene Kosten angefertigten Schlüssel ohne etwaigen Kostenersatz abzuliefern.

2Für den Fall, daß Schlüssel fehlen sollten, verpflichtet sich der Mieter, die Kosten für das Schloßauswechseln samt 3 Stk. Schlüssel zu tragen.

3Der Mieter verpflichtet sich, bei Beendigung des Mietverhältnisses Strom und Gas auf den Vermieter umzumelden (**und nicht abzumelden**). Sollte der Mieter dieser Verpflichtung aus welchem Grund auch immer nicht nachkommen und entstehen dem Vermieter dadurch Kosten, ist der Mieter verpflichtet, sämtliche Kosten des Vermieters zu ersetzen bzw. werden diese

Kosten bei einer allfälligen Kautionsrückzahlung vom Vermieter in Abzug gebracht. Der Mieter erteilt mit diesem Mietvertrag dem Vermieter Vollmacht, Strom und Gas mit Beendigung des Mietverhältnisses auf den Vermieter umzumelden.

4Der Mieter erklärt bereits jetzt seine ausdrückliche Zustimmung, daß der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, für den Fall einer nicht fristgerechten und ordnungsgemäßen Räumung und Übergabe des Mietobjektes dieses selbst bzw. durch seine Beauftragten zu öffnen, zu betreten, außergerichtlich zu räumen und einen Schloßwechsel vornehmen zu lassen; all dies auf Gefahr und Kosten des Mieters.

5Sachwerte des Mieters, seiner Angehörigen oder von Dritten, die bei Übergabe bzw. Räumung des Mietobjektes im Mietobjekt verbleiben bzw. noch vorhanden sind, sowie die eingebrachten Sachen, an denen das gesetzliche Vermieterpfandrecht besteht, können bei einem Spediteur auf Kosten des Mieters eingelagert und/oder zur Deckung etwaiger Forderungen des Vermieters verwertet (veräußert oder vermietet) werden.

6Der Vermieter kann bei oder nach der Räumung und Übergabe / Übernahme des Mietobjektes einen Fachmann beiziehen, um eventuelle Schäden festzustellen und die Wiederherstellungskosten abschätzen zu lassen. Die diesbezüglichen Kosten sind – falls Schäden festgestellt werden, die nicht im vorhinein vom Mieter bekannt gegeben und anerkannt worden sind – vom Mieter zu tragen.

7In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile eine Konventionalstrafe in der Höhe von drei dann aktuellen Bruttomonatsmieten, falls das Bestandsobjekt vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird. Die Vertragsstrafe entfällt, wenn den Mieter kein Verschulden trifft.

XV. Hausordnung

1Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass eine Hausordnung besteht. Änderungen oder Ergänzungen der Hausordnung werden wirksam, wenn der Vermieter dem Mieter diese Änderungen oder Ergänzungen, die für den Mieter zumutbar sein müssen, insbesondere weil diese geringfügig oder sachlich gerechtfertigt sind, schriftlich mitteilt oder mittels Aushang am Schwarzen Brett im Haus und der Mieter innerhalb einer Frist von vier Wochen der Änderung oder Ergänzung nicht widerspricht, wobei der Vermieter bei der Übermittlung darauf hinzuweisen hat, dass das Schweigen des Mieters mit Ablauf der Frist dessen Zustimmung bedeutet.

2Der Mieter verpflichtet sich, diese Hausordnung einzuhalten und auch alle seine Angehörigen, Angestellten und Besucher zu deren Einhaltung anzuhalten.

XVI. Mitteilungen und Zustellungen

1Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, daß Zusätze und/oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen vom Vermieter nicht zur Kenntnis genommen werden können und als nicht beigelegt gelten.

2Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse in schriftlicher Form zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter mit dortiger Hinterlegung als ordnungsgemäß und rechtzeitig zugestellt gelten.

XVII. Kautions

1Der Mieter bezahlt nur auf Verlangen des Vermieters eine Kautions in Höhe von **EUR 2000,00** (in Worten: Euro Tausendfünfhundert) an den Vermieter, welche zur Abdeckung aller wie immer gearteten Forderungen aus diesem Vertrag verwendet werden kann. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kautions unverzüglich, längstens innerhalb von drei Tagen auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken.

2Die Rückzahlung der Kautions erfolgt bei ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietobjektes an den Vermieter, verzinst zum Eckzinssatz.

XVIII. Kosten und Gebühren

1Alle Gebühren, öffentliche Abgaben und Steuern, die mir diesem Vertrag verbunden sind, hat der Mieter alleine zu tragen.

2Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jeder Vertragsteil für sich.

XIX. Sonstige Bestimmungen

1Allfällige Strom- bzw. Gasleistungsbezugserhöhungen, welche zusätzliche Hausinvestitionen Kosten/Gebühren erfordern, gehen ausschließlich zu Lasten des Mieters.

2Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen eine je für den Vermieter und den Mieter bestimmt ist.

3Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

4Für alle aus dem gegenständlichen Bestandsverhältnis etwa entstehenden Streitigkeiten vereinbaren die Vertragsteile – sofern gesetzlich zulässig – als ausschließlichen Gerichtsstand das Bezirksgericht für Handelssachen Wien.

5Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so soll der Vertrag im übrigen wirksam bleiben. Die Parteien werden dann die unwirksame Bestimmung durch sinnentsprechende wirksame Bestimmungen ersetzen.

10.07.2024

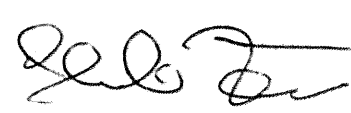
Ort, Datum



für den Vermieter



der Mieter

Mietverhältnis ab 15.07.2024
die Miete für Juli 2024
beträgt in Höhe 2000,- übergeben


Übergabe des Objektes 1160 Wien, Thaliastrasse 21/2/2

Der Vermieter Slavko Zeleznik übergibt die obig angeführte Mieteinheit an den Mieter Turen Güven laut Mietvertrag vom 10.07.2024, Strom und Gas werden auf den neuen Mieter angemeldet.

Gas Zähler Nummer 1405976

Gas Zählerstand 19255,334

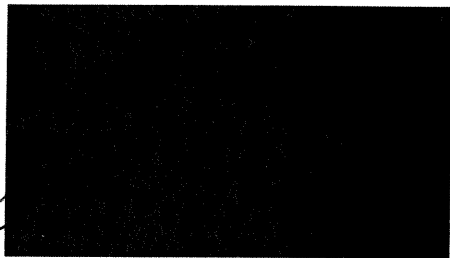
Strom Zählernummer 1SK 1044773264805

Strom Zählerstand

Der Mieter verpflichtet sich Gas und Strom anzumelden.

Der Vermieter verpflichtet sich nach Anmeldung und Inbetriebnahme, die Heizung warten zu lassen.

Mieter



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Slavko Zeleznik'.

Vermieter

HAUPTMIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Slavko Zeleznik 2440 Moosbrunn, Brunnigasse 11, Tel.: 06642534175

Und



I. Mietobjekt

Der Vermieter ist Hauseigentümer der Liegenschaft 1160 Wien Thaliastrasse 21. Er vermietet das Mietobjekt in der Thaliastrasse 21 Stiege 2 top 3 an den Mieter, so wie es liegt und steht. Die Wohnung verfügt über ca. 30 m², Vorraum mit Küche, Duschbad, Wc, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, und ein Wohnschlafzimmer. (Die Wohnung ist generalsaniert)

1 Ausdrücklich besteht Einvernehmen darüber, dass nur der Innenbereich des Mietobjektes vermietet ist. Verfügungen über die Außenflächen des Mietobjektes bedürfen der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Montage einer Satellitenanlage wird ausdrücklich untersagt.

2 Das Mietobjekt besteht samt Zubehör. Der Mieter bestätigt, das Mietobjekt samt Zubehör, Einrichtungen und Geräte eingehend besichtigt und in einwandfreiem Zustand übernommen zu haben und dauernd in gutem Zustand zu erhalten, und haftet der Mieter für alle Schäden und Beschädigungen.

3 Von der Lage und dem Zustand des Mietobjektes hat der Mieter Kenntnis genommen.

4 Dem Mieter ist es nicht gestattet die Wohnung unter zu vermieten.

II. Mietzweck

Der Mieter mietet das Mietobjekt für Wohnzwecke. Eine Änderung des Mietzweckes bedarf der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

III. Mietzeit

1 Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2023 und ist befristet bis 31.07.2026 abgeschlossen.

2 Es wird ausdrücklich schriftlich vereinbart, daß der Mietvertrag durch den Ablauf dieser bedingenen Zeit der Vertragsdauer ohne Kündigung erlischt. Eine Verlängerung ist vorher Abzusprechen.

IV. Mietzins

1 Der Mietzins (Hauptmiete inklusive der vorgeschriebenen Betriebskosten-a-conti und Umsatzsteuer), beträgt monatlich EUR 473,00

der Mietzins gliedert sich wie folgt auf

Hauptmietzins	€	382,68
Betriebskosten	€	47,32
+ 10 % USt.	€	43,00
Gesamtsumme	€	473,00

42

2Der Vermieter hat die im Laufe des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Jahres abzurechnen.

3Die Umsatzsteuer wird nicht gleichzeitig mit der Hauptmiete und den Betriebskosten bzw. der Betriebskostenpauschale in der jeweils vom Gesetzgeber festgelegten Höhe dem Mieter vorgeschrieben und ist von diesem zu bezahlen. Sollte sich die Höhe der Umsatzsteuer aus gesetzlichen Gründen oder die gesetzliche Umsatzsteuerpflicht ändern, ändert sich auch die Umsatzsteuer auf die Hauptmiete und die Betriebskosten bzw. die Betriebskostenpauschale entsprechend. Allfällige Umsatzsteuernachzahlungen, die sich aus gesetzlichen Änderungen ergeben, sind vom Mieter allein zu tragen.

4Der Mietzins ist im voraus bis zum 1. eines jeden Monats einlangend auf das

Konto bei der Raiffeisenbank IBAN:AT37 3200 0000 0931 9856

zu bezahlen, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist.

5Für den Fall des Zahlungsverzuges hat der Mieter Verzugszinsen in der Höhe von 1 % pro Monat zu leisten, sowie die durch seinen Zahlungsverzug notwendig gewordenen anwaltlichen Mahnspesen sowie/oder die Mahnspesen des Vermieters.

6Die Kosten des Verbrauches sowie die Anmeldung bzw. Ummeldung für Gas und elektrischen Strom in den gemieteten Räumlichkeiten und sonstige damit zusammenhängenden Gebühren, z.B. Telefongebühren, hat der Mieter selbst zu bezahlen.

7Der Mieter verpflichtet sich die diesbezügliche Gas- und Stromummeldung bis Mietvertragsbeginn durchzuführen.

8Das Haus weist eine überdurchschnittliche Lage mit hervorragender Infrastruktur auf, welche bei der Hauptmiete berücksichtigt wurde. Öffentliche Verkehrsmittel sind gleichermaßen wie wesentliche kulturelle Einrichtungen gut zu Fuß erreichbar. Die Nahversorgung ist überdurchschnittlich gut, praktische Ärzte und Fachärzte, Apotheken, verschiedenste Dienstleistungsunternehmen, Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen, Einkaufsstrassen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Grundkostenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil.

V.Wertsicherung der Hauptmiete

1Zur Wertsicherung wird der geltende Index der Verbraucherpreise für Jänner 2020, wie er vom Österreichischen Statistischen Zentralamt in Wien monatlich herausgegeben wird, herangezogen, wobei zur Berechnung der Wertänderung von der für den Monat der Mietvertragsunterzeichnung als Basismonat vereinbarten Indexzahl auszugehen ist. Die wertgesicherte Hauptmiete verändert sich in dem Verhältnis, in dem sich das Verhältnis des Grundindex zum Tag der Zahlung verändert. Diese mögliche Änderung wird einmal jährlich anhand des Index für den Monat Dezember, nämlich jeweils am 31.12. überprüft, und wirkt sich für den Mieter ab 1.1. des Folgejahres aus.

2Sollte der geltende Verbraucherpreisindex für 2020 nicht mehr verlautbart werden, dann ist ein etwa an seiner Stelle zur Verlautbarung kommender vergleichbarer Index anzuwenden, und zwar unter der Anwendung eines etwa vom Österreichischen Statistischen Zentralamt empfohlenen oder bekanntgegebenen Verkettungsfaktors oder sonstigen Umrechnungsschlüssels.

3Sollte ein vergleichbarer Index nicht mehr verlautbart werden, so ist die Kaufkraftänderung möglichst nach denselben Grundsätzen zu ermitteln, wie ein dem Verbraucherpreisindex 2005 entsprechender Index nach den Grundsätzen zu ermitteln wäre, wie sie derzeit angewendet werden (gleicher Warenkorb), im Streitfall durch das Gericht nach Anhörung eines oder mehrerer Sachverständigen oder unter Anwendung des § 273 ZPO.

4Die sich aus dieser Wertsicherung ergebenden Ansprüche der Vertragsparteien sind von der

sch

Geltendmachung durch den Berechtigten unabhängig und sind zu erfüllen, ohne Rücksicht darauf, wann der Berechtigte die Forderung nach Veränderung erhebt. Mit einer Nichtvorschreibung oder einer späteren Geltendmachung von Indexänderungen ist sohin insbesondere ein Verzicht auf die vereinbarte Wertsicherung durch den Vermieter nicht verbunden, und verzichtet der Mieter diesbezüglich auf jeden etwaigen Einwand einer Verschweigung.

5 Die sich aus dieser Wertsicherung ergebenden Ansprüche müssen jedoch längstens binnen sechs Monaten nach Auflösung des Mietverhältnisses schriftlich an die zuletzt bekanntgegebene Adresse geltend gemacht werden.

VI. Versicherung

1 Der Mieter erteilt seine ausdrückliche Zustimmung zu einer angemessenen Versicherung des Hauses gegen auch andere als durch die Versicherung im Sinne des § 21 Abs 1 Z 4 und 5 Mietrechtsgesetz gedeckten Schäden, wie insbesondere gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden, bzw. zur Erneuerung oder Änderung allenfalls bereits diesbezüglich bestehender Versicherungsverträge, wenn die Mehrheit der Mieter (berechnet nach Wohneinheiten) dem Abschluss derartiger Versicherungen zustimmt sowie zum Abschluss von Vollwartungsverträgen für Lifte, Be- und Entlüftung, automatisches Tor.

2 Dem Mieter ist bewusst, daß sich dadurch seine Betriebskosten erhöhen. Der Mieter verzichtet darauf, die Prämienhöhe der Versicherung zu beeinspruchen, falls die Prämienhöhe um höchstens 20% von einer angemessenen Versicherungsprämie abweicht.

3 Der Mieter verpflichtet sich, innerhalb eines Monats nach Vertragsunterzeichnung eine angemessene Haushaltsversicherung betreffend das vertragsgegenständliche Mietobjekt abzuschließen, und unverzüglich nach Erhalt der entsprechenden Polizze unaufgefordert eine Kopie davon an den Vermieter zu übermitteln, andernfalls der Vermieter berechtigt ist, auf seine Kosten eine entsprechende Haushaltsversicherung abzuschließen.

VII. Benützung und Instandhaltung

1 Der Mieter übernimmt das Mietobjekt in dem ihm genau bekannten Zustand und verpflichtet sich, denselben auf eigene Kosten und Gefahr unter einverständlichem Ausschluß der §§ 1096 f ABGB in dauernd gutem Zustand zu erhalten sowie eventuelle Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Er hat das Mietobjekt und die zum Gebrauch bestimmten Einrichtungsgegenstände sorgsam und pfleglich zu behandeln und auch etwaige Mitbewohner hierzu anzuhalten. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt und die zu diesem bestimmten Einrichtungen, Geräte, Anlagen, Zubehör, Ver- und Entsorgungsleitungen ordnungsgemäß zu warten und instandzuhalten.

2 Für jede Beschädigung des Mietobjektes und/oder des Hauses sowie der zum Haus oder zum Mietobjekt gehörigen Anlage ist der Mieter dem Vermieter verantwortlich, soweit die Beschädigung von ihm oder seinen Angehörigen, Mitbewohnern, Besuchern, Lieferanten, Professionisten usw. verursacht worden ist.

3 Der Mieter darf das Bestandsrecht und/oder das Mietobjekt ausnahmslos weder gänzlich oder teilweise noch entgeltlich oder unentgeltlich untervermieten oder weitergeben bzw. Dritten - in welcher Rechtsform, Art und Umfang auch immer - überlassen. Die vermieteten Räume samt Zubehör dürfen auch nicht im Wege eines Gesellschaftsverhältnisses, welcher Art immer, Pachtvertrages oder dgl. dritten Personen überlassen werden. Auf diesem Wege darf der Mieter auch nicht dritte Personen in das Mietobjekt oder das Mietverhältnis mitaufnehmen. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

4 Verstöße gelten als Auflösungsgrund bzw. als ein wichtiger und bedeutsamer Kündigungsgrund.

5 Bauliche Veränderungen innerhalb oder außerhalb des Mietobjektes sind dem Mieter nicht gestattet.

6 Ein- und Umbauten, insbesondere auch zusätzliche Installationen, im und am Mietobjekt be-

dürfen der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter nach Wahl des Vermieters Einrichtungen, mit denen er die Räume versehen hat, wegzunehmen und in diesem Fall den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes auf seine Kosten wieder herzustellen oder diese, insbesondere Investitionen, welche schon in das Eigentum des Vermieters übergehen, im Mietobjekt zu belassen, wobei ein Ersatz entsprechend der schriftlichen Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter gewährt wird.

7Der Mieter ist verpflichtet, die auch durch Benützung des Mietobjektes notwendig werdenden Erneuerungsarbeiten, Ausmalen bzw. Tapezieren der Räume, Streichen der Fenster und Türen, Instandsetzung und Instandhaltung der Fußböden, Fenster und Türen, Einrichtungen, Geräte und Zubehör etc. auf eigene Kosten durchführen zu lassen sowie die Jalousien, die Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Türklinken, Wasserhähne, Wasch- und Ausgußbecken, Durchlauferhitzer bzw. Heißwasserboiler, Kühlschrank, Küchen-, Badezimmer- und WC-Einrichtungen und Geräte sowie Heizapparate und Klimaanlage instand zu halten bzw. auch bei Abnutzung durch den ordentlichen Gebrauch instandzusetzen und nötigenfalls zu ersetzen sowie zerbrochene Glasscheiben zu ersetzen.

8Kommt der Mieter seinen vorstehenden angeführten Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

9Aus zeitweiligen Störungen der Zuleitung von Wasser, Gas und Strom sowie Gebrechen an diesen Anlagen, Störungen der Kanalisation und dergleichen, von Einrichtungen sowie auch einem sonstigen eingeschränkten Gebrauch des Bestandsobjektes samt Zubehör kann der Mieter, aus welchen Gründen auch immer, keine Rechtsfolgen oder Ansprüche ableiten.

10Die Befristung des § 1111 ABGB hinsichtlich der Geltendmachung des Ersatzes für Beschädigungen oder Abnutzungen im oder am Mietobjekt samt Zubehör durch den Vermieter wird einvernehmlich ausgeschlossen.

VIII. Wasserzähler

Der Mieter verpflichtet sich, über Verlangen des Vermieters für das gemietete Objekt auf eigene Kosten einen Wasserzähler zu installieren, instand zu halten und die auf Grund der abgeordneten Zählung ermittelten Wasser- und Abwassergebühren zu tragen.

IX. Müll

Die vorschriftsmäßige Entsorgung von im Zusammenhang mit der Benutzung des Mietgegenstandes anfallenden Abfälle und sonstigen Stoffen und Substanzen, die nach ihrer Menge und Art kein Hausmüll sind, ist vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen.

X. Umwidmungsänderung

Eine allfällige behördliche oder durch den Vermieter veranlaßte Umwidmung nimmt der Mieter unter Anspruchsverzicht zur Kenntnis.

XI. Bauarbeiten und Hausreparaturen

1Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder dem Mietobjekt oder zur Abwendung von Gefahr notwendig werden, auch ohne besondere Zustimmung des Mieters vornehmen bzw. erteilt der Mieter zu diesem Zweck bereits jetzt seine ausdrückliche Zustimmung zum jederzeitigen Öffnen und Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter und/oder seines Beauftragten.

2Sowelt der Mieter diese Arbeiten oder jene in vorstehenden Vertragspunkten dulden bzw. selbst vornehmen muß, kann er weder den Mietzins mindern noch die Zinszahlungen verweigern und verzichtet auf jegliche etwaige Ersatzansprüche in diesem Zusammenhang.

3Jeden im Mietobjekt entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige entstandenen Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

gel

XII. Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

- 1 Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, das Mietobjekt gegen Vorankündigung zu besichtigen.
- 2 Lediglich in Fällen von Gefahr in Verzug ist das Betreten der Räume auch ohne Anwesenheit des Mieters gestattet.
- 3 Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter innerhalb der Kündigungs- bzw. Räumungsfrist, bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietobjektes dessen Besichtigung allen Interessenten, die durch den Vermieter legitimiert sind, gegen Aviso und Terminvereinbarung zu gewährleisten.

XIII. Kompensationsverzicht, Haftung

- 1 Dem Mieter ist es nicht gestattet, mit eigenen Forderungen gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis aufzurechnen, es sei denn, der Vermieter wäre zahlungsunfähig oder die Gegenforderung des Vermieters stünde in rechtlichem Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters oder wäre gerichtlich festgestellt oder anerkannt.
- 2 Der Vermieter haftet nicht für Vermögens- und Sachschäden durch Diebstahl, Brand oder Immissionen an den eingebrachten Waren und Gegenständen, gleichgültig welcher Art oder Ursache diese Einwirkungen sind, sofern nicht dem Vermieter oder seinen Gehilfen grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz anzulasten ist.

XIV. Auflösung des Mietverhältnisses

- 1 Der Mietvertrag wird unter Beachtung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.
- 2 Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis auch mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn
 - a. der Mieter trotz gehöriger Mahnung, den fälligen Mietzins zu zahlen, bis zu darauf folgenden Zinsfälligkeitstermin den rückständigen (d.h. eingemahnten) Zins nicht vollständig entrichtet hat; oder
 - b. der Mieter vom Mietobjekt einen erheblichen nachteiligen Gebrauch macht oder gegen gesetzliche, vertragliche oder durch behördliche Auflagen festgelegte Verpflichtungen verstößt; oder
 - c. der Mieter das Mietobjekt nicht dem Mietzweck entsprechend, sondern widmungswidrig verwendet und es dadurch zu einer erheblichen Verletzung wichtiger ideeller oder wirtschaftlicher Interessen oder zu einer erheblichen Verletzung der Substanz des Mietobjektes kommt.
 - d. über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder Exekutionsverfahren anhängig sind;
 - e. eine der Wertsicherungsklausel entsprechende Änderung des Mietzinses etwa aufgrund einer Änderung der Gesetzeslage nicht möglich sein sollte und der der Wertsicherungsklausel entsprechende Mietzins, aus welchem Grund auch immer, nicht bezahlt werden sollte.
 - f. Nichtbezahlung der vereinbarten Kautions
- 3 Diese unter Ziffer 2. a) - e) genannten für den Vermieter wichtigen und bedeutenden Tatsachen werden gemäß § 30 Absatz (2) Ziffer 13 Mietrechtsgesetz auch als Kündigungsgründe vereinbart.
- 4 Muß der Mieter aus einem der in Ziffer 2. a) - e) genannten Punkte angeführten Gründen das Mietobjekt räumen oder räumt der Mieter das Mietobjekt nicht zum bedungenen Ende des Vertrages, so ist er, vorbehaltlich der Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche, jedenfalls zur Zahlung eines Benützungsentgeltes in der Höhe des für dieses Mietobjekt vereinbarten Mietzinses samt der von der jeweiligen Hausverwaltung vorgeschriebenen monatlichen Kosten

bis zur tatsächlichen Räumung und Übergabe des Mietobjektes an den Vermieter verpflichtet.

XV. Beendigung der Mietzeit

- 1 Der Mieter ist verpflichtet, bei Auszug des Mietobjekt besenrein sowie das vorhandene Inventar, die Einrichtungen, Geräte und Investitionen nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen in ordnungsgemäßen, einwandfrei funktionsfähigem guten Zustand zu übergeben, sowie das Mietobjekt vor Übergabe weiß auszumalen. Gleichzeitig sind die übernommenen sowie die auf eigene Kosten angefertigten Schlüssel ohne etwaigen Kostenersatz abzuliefern.
- 2 Für den Fall, daß Schlüssel fehlen sollten, verpflichtet sich der Mieter, die Kosten für das Schloßauswechseln samt 3 Stk. Schlüssel zu tragen.
- 3 Der Mieter verpflichtet sich, bei Beendigung des Mietverhältnisses Strom und Gas auf den Vermieter umzumelden (und nicht abzumelden). Sollte der Mieter dieser Verpflichtung aus welchem Grund auch immer nicht nachkommen und entstehen dem Vermieter dadurch Kosten, ist der Mieter verpflichtet, sämtliche Kosten des Vermieters zu ersetzen bzw. werden diese Kosten bei einer eintägigen Kautionsrückzahlung vom Vermieter in Abzug gebracht. Der Mieter erteilt mit diesem Mietvertrag dem Vermieter Vollmacht, Strom und Gas mit Beendigung des Mietverhältnisses auf den Vermieter umzumelden.
- 4 Der Mieter erklärt bereits jetzt seine ausdrückliche Zustimmung, daß der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, für den Fall einer nicht fristgerechten und ordnungsgemäßen Räumung und Übergabe des Mietobjektes dieses selbst bzw. durch seine Beauftragten zu öffnen, zu betreten, außergerichtlich zu räumen und einen Schloßwechsel vornehmen zu lassen; all dies auf Gefahr und Kosten des Mieters.
- 5 Sachwerte des Mieters, seiner Angehörigen oder von Dritten, die bei Übergabe bzw. Räumung des Mietobjektes im Mietobjekt verbleiben bzw. noch vorhanden sind, sowie die eingebrachten Sachen, an denen das gesetzliche Vermieterpfandrecht besteht, können bei einem Spediteur auf Kosten des Mieters eingelagert und/oder zur Deckung etwaiger Forderungen des Vermieters verwertet (veräußert oder vermietet) werden.
- 6 Der Vermieter kann bei oder nach der Räumung und Übergabe / Übernahme des Mietobjektes einen Fachmann beiziehen, um eventuelle Schäden festzustellen und die Wiederherstellungskosten abschätzen zu lassen. Die diesbezüglichen Kosten sind – falls Schäden festgestellt werden, die nicht im Vorhinein vom Mieter bekannt gegeben und anerkannt worden sind – vom Mieter zu tragen.
- 7 In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile eine Konventionalstrafe in der Höhe von drei dann aktuellen Bruttomonatsmieten, falls das Bestandsobjekt vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird. Die Vertragsstrafe entfällt, wenn der Mieter kein Verschulden trifft.

XVI. Hausordnung

- 1 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass eine Hausordnung besteht. Änderungen oder Ergänzungen der Hausordnung werden wirksam, wenn der Vermieter dem Mieter diese Änderungen oder Ergänzungen, die für den Mieter zumutbar sein müssen, insbesondere weil diese geringfügig oder sachlich gerechtfertigt sind, schriftlich mitteilt oder mittels Aushang am Schwarzen Brett im Haus und der Mieter innerhalb einer Frist von vier Wochen der Änderung oder Ergänzung nicht widerspricht, wobei der Vermieter bei der Übermittlung darauf hinzuweisen hat, dass das Schweigen des Mieters mit Ablauf der Frist dessen Zustimmung bedeutet.
- 2 Der Mieter verpflichtet sich, diese Hausordnung einzuhalten und auch alle seine Angehörigen, Angestellten und Besucher zu deren Einhaltung anzuhalten.

XVII. Mitteilungen und Zustellungen

- 1 Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, daß Zusätze und/oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen vom Vermieter nicht zur Kenntnis genommen werden können und als nicht beigelegt gelten.
- 2 Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse in schriftlicher Form zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter mit dortiger Hinterlegung als ordnungsgemäß und rechtzeitig zugestellt gelten.

XVIII. Kautions

- 1 Der Mieter bezahlt nur auf Verlangen des Vermieters eine Kautions in Höhe von EUR 1500,00 (in Worten: Euro Tausendfünfhundert) an den Vermieter, welche zur Abdeckung aller wie immer gearteten Forderungen aus diesem Vertrag verwendet werden kann. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kautions unverzüglich, längstens innerhalb von drei Tagen auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken.
- 2 Die Rückzahlung der Kautions erfolgt bei ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietobjektes an den Vermieter, verzinst zum Eckzinssatz.

XIX. Kosten und Gebühren

- 1 Alle Gebühren, öffentliche Abgaben und Steuern, die mir diesem Vertrag verbunden sind, hat der Mieter alleine zu tragen.
- 2 Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass die Bemessungsgrundlage EUR 14.040,90 für drei Jahre beträgt. Die Gebühr beträgt somit EUR 140,00 und ist vom Mieter alleine zu tragen.
- 3 Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jeder Vertragsteil für sich.

XX. Sonstige Bestimmungen

- 1 Allfällige Strom- bzw. Gasleistungsbezugserhöhungen, welche zusätzliche Hausinvestitionen Kosten/Gebühren erfordern, gehen ausschließlich zu Lasten des Mieters.
- 2 Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen eine je für den Vermieter und den Mieter bestimmt ist.
- 3 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.
- 4 Für alle aus dem gegenständlichen Bestandsverhältnis etwa entstehenden Streitigkeiten vereinbaren die Vertragsteile – sofern gesetzlich zulässig – als ausschließlichen Gerichtsstand das Bezirksgericht für Handelssachen Wien.
- 5 Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so soll der Vertrag im übrigen wirksam bleiben. Die Parteien werden dann die unwirksame Bestimmung durch sinnentsprechende wirksame Bestimmungen ersetzen.

01.08.2023

Ort, Datum



für den Vermieter

der Mieter

2

AL