Restaurant-Holzkohlengrill- Pizzeria und mehr abzugeben !



Gastraum

Objektnummer: 3479/2629

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Nutzfläche:	100,50 m²
Heizwärmebedarf:	D 135,82 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaltmiete (netto)	1.250,00 €
Kaltmiete	1.442,67 €
Betriebskosten:	192,67 €
USt.:	288,53 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Otmar Kases

REMAX Trend
Rochusplatz 1
1030 Wien

T +43 664 352 09 72
H +43 664 352 09 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


CUPPONE
CUPPONE
CUPPONE
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


ggmgastro
RE/MAX


RE/MAX

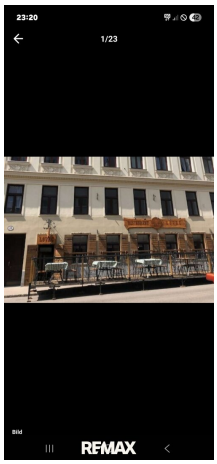

RE/MAX


REMAX


REMAX


ggmgastro
REMAX


REMAX


23:20
1/23
REMAX


REMAX


RE/MAX

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	WOHNHAUS KASTNERGASSE 15 BESTAND			
Gebäude(-teil)	Wohnen		Baujahr	1907
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser		Letzte Veränderung	
Straße	Kastnergasse 15		Katastralgemeinde	Hernals
PLZ/Ort	1170	Wien-Hernals	KG-Nr.	01402
Grundstücksnr.	.1418		Seehöhe	190 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



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

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

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

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

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

f$_{GEE}$: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB$_{Ern.}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB$_{n.ern.}$) **Anteil** auf.

CO$_2$: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

RE/MAX

strecha
CONSULT

BRANDSCHUTZKLAPPEN PRÜFUNG
nach ÖNORM M7625 und H6031

Kunde **Anschrift** **PLZ + Ort**	Matchi e.U. Kastnergasse 15 1010 Wien
Anlage	Gastro-Lüftung
Überprüfungsdatum	09.01.2026
Prüforgan	Mst. Christian Strecha
Überprüfungsnorm	ÖNORM M7625 und H6031
Prüfungsergebnis	**2/2 in Ordnung**

strecha
CONSULT
Strecha Consult GmbH
Seepark 24 | 2486 Landegg | Österreich
T: 0676 555 00 95 | M: office@strecha-consult.at
www.strecha-consult.at
UID: ATU82752479 | FN 66 77 82 h

RE/MAX

Beurteilungsgrundlage

Als Grundlage zur Beurteilung des Zustandes der eingebauten Brandschutzklappen werden folgende Prüfpunkte aus der ÖNORM H6031 - Ausgabedatum: 2014 12 15 - ausgeführt:

Übereinstimmung mit den letztgültigen Bestandsplänen
-Feststellung von relevanten baulichen Veränderungen oder Anlagenveränderungen seit Errichtung der Anlage

Übereinstimmung mit ÖNORM und Vorschriften
-Ausführung gemäß Prüfbericht
-Einbau gemäß gültiger ÖNORM und Herstellerangaben
-Abschluss zwischen Brandschutzklappe und Baukörper

Kennzeichnung
-Klassifizierung, ÜA-Registrierung, Angaben des Herstellers
-Klappenidentifikation innerhalb der Anlage

Korrosion und/oder Verschmutzung
-Prüfung auf Schmutzablagerung oder Verpelzung
-Prüfung auf Materialschäden durch Korrosion

Klappenblatt (Verschlusselement) und Dichtungen
-Zustand des Klappenblattes (im Klappengehäuse)
-Zustand der Dichtungen

Zustand der Elektrischen Anschlüsse
-Endschalter
-Motoranschluss
-Klemmkasten und Verkabelung

Auslösen, Schließen und Öffnen der Klappe
-3x Betätigung der Klappenfunktion

Elektrische Fernauslösung und Öffnung der Klappe durch BMA
-Ein Brandschutzbeauftragter (BSB) muss die Brandmeldeanlage (BMA) auslösen, alle Klappen müssen schließen. Dies wird an der Visualisierung kontrolliert und dokumentiert

Kontrolle der optischen/elektrischen Anzeige geschlossen und offen
-Die direkte Anzeige an der Brandschutzklappe muss den Zustand (geschlossen oder offen) darstellen

Überprüfung der Haltefunktion in der Sicherheitsstellung
-Prüfung der Fixierung zum Schutz gegen Wiederöffnung

Gültige ÖNORM zum Zeitpunkt des Baubescheids
-Zum Zeitpunkt der Errichtung wird im Baubescheid die Ausführung durch eine Festlegung der gültigen Norm geregelt. Diese entscheidet über den Einbau und somit auch über das Prüfungsergebnis wesentlich.

Hiermit wird bestätigt, dass die unten angeführten Kontrollen an den Brandschutzklappen fach- und sachgemäß durchgeführt und das Ergebnisse der Kontrolle dokumentiert wurde!

RE/MAX

KLAPPENÜBERSICHT

BSK 1 4
Beurteilung: OK 4

BSK 2 5
Beurteilung: OK 5

RE/MAX

BSK 1

BEURTEILUNG: OK



Prüfzeichen / Klassifizerung	M7625
Einbauort	Lüftungszentrale
Auslöseelement	thermo-mechanisch
Einbauart	Eingebaut in Decke
Übereinstimmung mit den Plänen	**OK**
Einbau lt. Einbauanleitung und gültiger ÖNORM	**OK**
Kennzeichnung der Brandschutzklappe	**OK**
Korrosion / Verschmutzung	**OK**
Klappenblatt (Verschlusselement) und Dichtung	**OK**
Zustand der Elektrischen Anschlüsse	**OK**
Auslösen, Schließen und Öffnen der Klappe	**OK**
Prüfung mit Brandmeldeanlage (BMA)	**nicht durchgeführt**
Anzeigenkontrolle (Offen / Geschlossen)	**OK**
Prüfung der Haltefunktion nach Schließen	**OK**
Notiz:	

RE/MAX

BSK 2

BEURTEILUNG: OK



Prüfzeichen / Klassifizerung	M7625
Einbauort	Lüftungszentrale
Auslöseelement	Thermo-mechanisch
Einbauart	Eingebaut in Decke
Übereinstimmung mit den Plänen	**OK**
Einbau lt. Einbauanleitung und gültiger ÖNORM	**OK**
Kennzeichnung der Brandschutzklappe	**OK**
Korrosion / Verschmutzung	**OK**
Klappenblatt (Verschlusselement) und Dichtung	**OK**
Zustand der Elektrischen Anschlüsse	**OK**
Auslösen, Schließen und Öffnen der Klappe	**OK**
Prüfung mit Brandmeldeanlage (BMA)	**nicht durchgeführt**
Anzeigenkontrolle (Offen / Geschlossen)	**OK**
Prüfung der Haltefunktion nach Schließen	**OK**
Notiz:	

RE/MAX

K 15 / Fehl

AIRCON GmbH®
A-2483 Ebreichsdorf, Postgasse 10
Tel.: +43 2254/73 601 * Fax Dw. 18
www.aircon.at *aircon@aircon.at

Lüftungs-, Klimaanlagen, Be- Entfeuchtung, Schaltschrank-, Regelungs-. und Sonderanlagenbau
Beratung - Planung - Verkauf - Montage - Reparatur und Service aller Marken

An: Lokal Lovàc
Kastnergasse 15
1170 Wien

Für: MBA 12 **GZ: 12859-2020-4**
Schönbrunner Straße 259
1120 Wien

Betreff: Ausführungsbestätigung **08.06.2020**

Frisch- und Zuluft Lokal, Küche:
Die Frischluft wird über Dach angesaugt,
mittels einer Zuluftanlage mit WW. Register, Klappe und Regelung *(RR/W4000/54)* 4800 *m³/h,*
wird die Zuluft dann mittels Warmwasserregister 54 kW beheizt, in den Gastraum und Küche eingebracht
(Schalldruckpegel 37 dB-A in 1m Entfernung).

Ab- und Fortluft Lokal, Küche:
Die Abluft des Gastraumes und der Küche, erfolgt über eine Powerbox Pob-R400 04
(Küchenabluft bis 120°C Fördertemp.) 5.500 *m³/h* und
einer Filterbox LFB 400 und wird als Fortluft über Dach und Deflektorhaube ausgeblasen
(Schalldruckpegel 37 dB-A in 1m Entfernung, und Auswurfhöhe 5,6 m).

Ab- und Zuluftventilator Lokal:
Der Ab- und Zuluftventilator, wird mittels eines Drehzahlreglers gemeinsam geregelt.
Drehzahlwalschalter FIS/ 4-9,5 A
Bei dem Regelgerät stouch wird die Zulufttemperatureinstellung vorgenommen.

Küchen Dunstabzugshaube:
Die Abluft erfolgt über eine Dunstabzugshaube mit der gemeinsamen Abluft,
und wird als Fortluft über Dach ausgeblasen.

Die Fettfangfilter müssen täglich gereinigt werden, und die Filter in der Box auf Verschmutzung geprüft werden (Starke Verschmutzung durch den Grill).

AIRCON GMBH
A-2483 EBREICHSDORF
POSTGASSE 10
Telefon 0 22 54 / 73 6 01
Fax 0 22 54 / 73 6 01 - 18

Ebreichsdorf am, 08.06.2020

RE/MAX

Arbeitsstätte:

Matchi e.U.
Inhaber: Mahamad Maher Kamel

Anschrift:

Kastnergasse 15,
1170 Wien

Bezeichnung der LÜFTUNGSANLAGE (Klimaanlage):

Lüftung Lokal und Küche

Überprüfungsbefund gemäß § 13 AStV

AStV … Arbeitsstättenverordnung

Sichtkontrolle auf augenscheinliche Mängel: An repräsentativen Stellen im Lüftungssystem und bei Außenluft-, Zuluft- und Abluftöffnungen	☑ in Ordnung ☐ Maßnahmen notwendig (Auflistung umseitig)
Funktionskontrolle (Ventile, Stellklappen, Regelung, etc.)	☑ Funktion in Ordnung ☐ Maßnahmen notwendig (Auflistung umseitig)
Luftvolumenströme (technische Daten)	Anlagenänderungen seit letzter dokumentierter Prüfung: ☑ NEIN ☐ JA **Wenn ja:** Gesamter Außenluftvolumenstrom: 4.100,00… m³/h Gesamter Fortluftvolumenstrom: 4.900,00… m³/h
Luftbefeuchtung	vorhanden ☑ NEIN ☐ JA Art: ☐ Frischwasserbefeuchtung ☐ Dampf ☐ Sonstiges Funktion: ☐ in Ordnung ☐ Mängel (Auflistung umseitig)
Verunreinigungen (z. B.: Fettablagerungen, Korrosion, Schimmelbildung usw.)	Sind Verunreinigungen vorhanden: ☑ JA ☐ NEIN Ort: Dunsthaube Art: Staub und etwas Fett Ort: ….. Art: ….. Ort: ….. Art: ….. Ort: ….. Art: ….. Wenn Maßnahmen notwendig, Auflistung umseitig

RE/MAX

Brandschutzklappen	vorhanden: ☑ JA ☐ NEIN **Wenn ja:** Aktueller Bericht über Kontrolle gemäß ÖNORM H 6031 vorhanden: ☐ JA ☑ NEIN

Luftfilter	Ort: ZUL-Gerät Filterklasse: F7 Zustand: sollte demnächst getauscht werden Ort: ..... Filterklasse: ..... Zustand: ..... Ort: ..... Filterklasse: ..... Zustand: ..... Wenn Maßnahmen notwendig, Auflistung untenstehend evt. Beiblatt verwenden

Auflistung der Mängel	Maßnahmen	Frist
Verschmutzter Filter	ersetzen	01.03.2025
Dunstabzugshaube verschmutzt	reinigen	01.03.2025

Name – Prüfer/in	Christian Strecha
Firma	Strecha Consult
Firmenanschrift	Seepark 24, 2486 Landegg
Prüfdatum/-zeitraum	01.12.2025

Die Lüftungs-, Klimaanlage wurde in allen ihren Teilen sorgfältig untersucht und in sachgemäßer Weise einer Sichtprüfung sowie einer Funktions- und Wartungskontrolle unterzogen.

Datum/Unterschrift

RE/MAX

Steuer Nr.:	**Fortlaufende Nr.:**
Gebührenpflichtig - Selbstberechnung	
Gebührenbetrag:	**Sachbearbeiter:**
Datum:	**Unterschrift:**

MIETVERTRAG

Abgeschlossen zwischen **Herrn Georg CORETH**
vertreten durch Anker-Immobilien GmbH
1090 Wien, Mosergasse 5
als Vermieter einerseits

und Ing. Mohamad Maher KAMEL geb.21.01.1993
wohnhaft in 1160 Wien,Gaullachergasse 10/12
als Mieter andererseits,

wie folgt:

§ 1 Mietgegenstand und Ausstattung

1. Die Vermieter vermietet und der Mieter mietet im Haus 1170 Wien, Kastnergasse 15 das im Erdgeschoß gelegene Bestandobjekt, **Top Nr. 02**, welches im beiliegenden Plan (Beilage ./1), der einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bildet, gekennzeichnet ist. Das im Zuge der Besichtigung und der Übergabe des Mietgegenstandes angefertigte Besichtigungs- und Übergabeprotokoll (Beilage ./2) stellt ebenso einen integrierten Vertragsbestandteil dar. Dem Mieter ist der Zustand, die bauliche Beschaffenheit und technische Ausstattung des Mietgegenstandes nach eingehender Besichtigung bekannt. Die bauliche Beschaffenheit entspricht den üblichen Standards zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes. Der Mieter hat den Mietgegenstand für geeignet befunden und übernimmt ihn wie besichtigt. Seitens des Vermieters wird insbesondere keine Gewähr dafür geleistet, dass der Mietgegenstand zu einem bestimmten Zweck verwendet werden kann, sodass es ausschließlich Sache des Mieters ist, allfällige Adaptierungen des Mietgegenstandes, die zum bedungenen Gebrauch allenfalls erforderlich sind, auf eigene Kosten vorzunehmen, und weiters, dass das Risiko, ob der Mietgegenstand im Einklang mit allenfalls bestehenden rechtlichen Vorgaben zum bedungenen Gebrauch geeignet ist, gänzlich vom Mieter übernommen wird. Für die baurechtliche, gewerbebehördliche und arbeitsrechtliche Eignung sowie für die Erfüllbarkeit allfälliger sonstiger Auflagen übernimmt der Vermieter keine Gewähr, vielmehr verpflichtet sich der Mieter, alle Maßnahmen und Arbeiten, die darüber hinaus zum Gebrauch des Mietgegenstandes erforderlich sind oder aufgrund bau-, arbeits-, gewerberechtlicher oder sonstiger Vorschriften notwendig werden, auf eigene Kosten und ohne Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter vorzunehmen.

2. Das Mietobjekt hat eine Nutzfläche von ca. 96,17 m².

3. Der Mietgegenstand darf nur zu Geschäftszwecken und zwar für **Geschäftszwecke für Gastronomie** verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Mieter sämtliche behördliche Bewilligungen zum vertragsgegenständlichen Geschäftszweck, soweit erforderlich, ohne Ersatzanspruch der Hausinhabung gegenüber, einholen muss. Der Vermieter ist für etwaige behördliche Auflagen nicht verantwortlich bzw. haftbar.

RE/MAX

§ 2 Vertragsdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt am 15. November 2025 und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Der Mietvertrag kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Quartals aufgekündigt werden. Die Kündigungserklärung des Mieters muss schriftlich oder gerichtlich abgegeben werden, jene des Vermieters, sofern das Gesetz keine anderen Möglichkeiten vorsieht, gerichtlich unter Angabe eines wichtigen Kündigungsgrundes.
2. Unbeschadet der vorstehenden Bestimmungen ist die Vermieter zur sofortigen Auflösung des Mietvertrages ohne Einhaltung einer bestimmten Frist oder eines bestimmten Termins jedenfalls in den Fällen des § 29 Abs 1 Z 5 MRG berechtigt. Gleichermaßen steht dem Mieter bei Vorliegen einer der Voraussetzungen des § 1117 ABGB die Möglichkeit zur sofortigen Auflösung des Mietvertrages offen.

§ 3 Mietzins

1. Der Bruttohauptmietzins beträgt € 1.815,50 (inkl. BK und Umsatzsteuer)
   Die Mietzinsbildung erfolgt gemäß § 16 Abs. 1 Z. 1 sowie § 16 Abs. 7 MRG und besteht aus

1.1. dem Hauptmietzins im Befristungszeitraum unter Berücksichtigung eines unten näher ausgeführten Befristungsabschlags; dieser Hauptmietzins beträgt vorbehaltlich der Bestimmungen des folgenden Punktes 2. pro Monat € 1.250,00 (in Worten: Euro eintausendzweihundertfünfzig).

1.2. einem Anteil an den Kosten des laufenden Hausbetriebes.
Unter diese Kosten des laufenden Hausbetriebes fallen alle in §§ 21-23 MRG angeführten Betriebskosten und öffentlichen Abgaben. In diesem Zusammenhang stimmt der Mieter im Hinblick auf die Bestimmung des § 21 Abs 1 Z 6 MRG dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses) und Sturmschäden zu bzw tritt den bestehenden Vereinbarungen bei. Der Vermieter gibt im Zusammenhang mit dieser Zustimmungserklärung ausdrücklich bekannt, dass sich der Anteil des Mieters an den Betriebskosten um die anteiligen verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die genannten Versicherungen erhöht, sofern die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) einer inhaltlichen gleichen Vereinbarung zustimmt oder zugestimmt hat. Festgehalten wird weiters, dass ohne Zustimmung der Mietermehrheit die Kosten der Behebung der durch die genannten Versicherungen nicht abgedeckten Schäden aus der Hauptmietzinsreserve zu entnehmen wären, sich jedoch im Fall trotz gesetzeskonformer Verwendung und Verrechnung nicht vorhandener Mietzinsreserven eine Mietzinserhöhung nach § 18 ff MRG ergeben könnte.
Der Anteil ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller Mietgegenstände des Hauses.

1.3. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen etwas anderes vorsehen.

1.4. Lediglich zu Informationszwecken wird festgehalten, dass für die oben angeführten, neben dem Hauptmietzins zur Verrechnung gelangenden Kostenpositionen zurzeit ein Akontobetrag von **netto € 262,90** je Monat vorgeschrieben wird.

1.5. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Mieter für die sonstigen von ihm benötigten Betriebsmittel (wie etwa individuelle Verbrauchsabgabe Heizung, Kosten für Licht und Kraftstrom, Telefon, Telex, Telefax, Telekabel udgl, jeweils inklusive Anschlusskosten sowie Reinigung, Wartung und Instandhaltung der Einrichtungen und Anlagen) selbst aufzukommen hat.
Diese Kosten sollten vom Mieter möglichst direkt, also ohne Zwischenschaltung des Vermieters bezahlt werden.
Sollten derartige Kosten dennoch dem Vermieter vorgeschrieben werden, verpflichtet sich der Mieter zur Zahlung binnen 14 Tagen nach Vorschreibung (Bekanntgabe durch den Vermieter unter Vorlage von Rechnungskopien).

2. Hauptmietzinsanpassung

Eine Anpassung des Hauptmietzinses erfolgt einmal jährlich. Die 1. Anpassung des Hauptmietzinses erfolgt im Ausmaß der Veränderung zwischen der für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarten Indexzahl des Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) und der Indexzahl des VPI 2020 für den November 2026. Jede weitere Anpassung des Hauptmietzinses erfolgt im Dezember mit Wirkung ab 1. Jänner des Folgejahres anhand des von Statistik Austria verlautbarten VPI 2020. Der Hauptmietzins verändert sich im selben Ausmaß wie sich der VPI 2020 von Dezember des Vorjahres zu Dezember des laufenden Jahres verändert hat. Sollte dieser Index nicht mehr veröffentlicht werden, ist der Vermieter berechtigt, die Wertsicherungsvereinbarung durch einen entsprechenden Nachfolge-Index (etwa durch den HICP – Harmonized Index of Consumer Prices) zu ersetzen, welcher am ehesten dem Vertragswillen, der eine Bewahrung der Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Hauptmietzinses bezweckt, entspricht.

Eine Änderung des Hauptmietzinses während der ersten zwei Monate nach Vertragsabschluss ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Vermieter und Mieter betrachten die Rechtswirksamkeit dieser Wertsicherungsvereinbarung als Geschäftsgrundlage für den Abschluss dieses Vertrages und die Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses.

Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer Vereinbarung.

3. Zur Deckung der in den vorstehenden Punkten angeführten Betriebs- und sonstigen Nebenkosten wird der Mieter dem Vermieter zusammen mit dem Hauptmietzins von dem Vermieter bekanntzugebende Akontobeträge gegen nachträgliche Verrechnung entrichten. Im Falle einer Erhöhung dieser Kosten behält sich der Vermieter eine entsprechende Erhöhung der Akontobeträge gemäß § 21 Abs 3 MRG vor.

   Die Verrechnung der während eines Kalenderjahres vereinnahmten Akontobeträge mit den tatsächlich angefallenen Kosten erfolgt jeweils bis zum 30. Juni des Folgejahres; Gutschriften oder Nachbelastungen aus dieser Verrechnung sind gemäß § 21 Abs 3 MRG zu berichtigen.

4. Der Mieter ist verpflichtet, zusätzlich zu dem jeweils fälligen Mietzins, der sich aus den vorstehenden Bestimmungen ergibt, die hiervon zu entrichtende Umsatzsteuer in der jeweils vom Gesetzgeber festgelegten Höhe an die Vermieter zu bezahlen.

   Einvernehmlich festgehalten wird, dass die Vermieter die Option zur Regelbesteuerung gemäß § 6 (2) UStG 1994 ausübt.

   Der Mieter bestätigt, dass das Mietobjekt ausschließlich für Umsätze verwendet wird, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Sofern ein Teil der Umsätze des Mieters den Vorsteuerabzug ausschließen, ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter anzuzeigen. Der Mieter hält den Vermieter diesbezüglich jedenfalls schad- und klaglos.

   Die Optierung zur Regelbesteuerung wird ausgeschlossen, wenn ein Teil der Umsätze des Mieters den Vorsteuerabzug ausschließen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, das Ausmaß dieser Art von Umsätzen in Bezug auf die Gesamtumsätze des Mieters durch die Vorlage von steuerrechtlichen Unterlagen (Erklärung des Steuerberaters) dem Vermieter bis zum 31.12. jeden Jahres darzulegen.

   Sollte die Optierung zur Regelbesteuerung aus diesen oder anderen gesetzlichen Gründen nicht mehr möglich sein, wird ab diesem Zeitpunkt die Gesamtsumme aus Hauptmietzins und Umsatzsteuer nicht verändert, sodass der zuvor als Umsatzsteuer vorgeschriebene Betrag sodann einen wertgesicherten Hauptmietzinsbestandteil darstellt. Dieser Regelung wird dieser ausdrücklich zugestimmt. Hinsichtlich der Betriebskosten bzw. sonstigen Nebenkosten hat der Mieter dem Vermieter den daraus entstehenden Vorsteuerausfall zu ersetzen.

5. Mahnungen sind kostenpflichtig. Für jede zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendige oder zweckmäßige Mahnung wird dem Mieter ein Betrag in der Höhe von € 10,-- in Rechnung gestellt. Dieser Betrag unterliegt der Wertsicherung gemäß § 3 Punkt 2.

6. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Punkt 1. bis 5. obliegt die Widmung des Eingangs von Zahlungen seitens des Mieters dem Vermieter, sofern diese Zahlungen vom Mieter nicht schriftlich anderweitig gewidmet wurden.

RE/MAX

7. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Fünften des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die schuldhaft verspätete Mietzinszahlung verursachten notwendigen bzw zweckmäßigen Kosten, wie Verzugszinsen in Höhe des gesetzlichen Verzugszinssatzes gemäß § 352 UGB und Auslagen zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen, sowie für die notwendigen bzw zweckmäßigen Kosten zweckentsprechender behördlicher Rechtsverfolgung.

8. Der Mietzins samt Umsatzsteuer kann – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – mit etwaigen Gegenforderungen, welche dem Mieter gegen dem Vermieter zustehen, nicht kompensiert werden, es sei denn die Forderung steht in einem rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, ist von dem Vermieter anerkannt oder gerichtlich festgestellt.

9. Die Übergabe von Barbeträgen oder Schecks wird für die Entrichtung von Mietzinsbeträgen einvernehmlich ausgeschlossen.

§ 4 Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner

1. Der Vermieter hat gemäß § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Zur Erhaltung des Mietgegenstandes ist der Vermieter jedoch nur soweit verpflichtet, als es sich dabei um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses, um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung und um die Erhaltung der allenfalls mitvermieteten Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage (Heiztherme, Heizkessel, Warmwasserboiler) handelt. Eine Erhaltungspflicht des Vermieters für die allenfalls mitvermietete Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage besteht außerdem nur dann, wenn der Mieter seiner diesbezüglichen und sogleich im Folgenden angeführten Wartungspflicht vollständig nachgekommen ist.

2. Der Mieter ist zum vertragsgemäßen, pfleglichen und möglichst schonenden Gebrauch des Mietgegenstandes, seiner Einrichtungen und Anlagen sowie der allgemeinen Teile der Liegenschaft verpflichtet und verantwortet auch einen solchen Gebrauch durch seine Mitbewohner, Angestellten und sonstiges Personal, Kunden, Lieferanten, Professionisten, Besucher oder überhaupt jede Person, welche sich mit Wissen und Willen des Mieters im gegenständlichen Hause aufhält. Der pflegliche Gebrauch umfasst unter anderem die sorgfältige Reinigung und Pflege sowie die Setzung üblicher Servicemaßnahmen im Mietgegenstand.

3. Der Mieter hat gemäß § 8 Abs 1 MRG den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen sowie Türen, Außen- und Innenjalousien, etwa vorhandenen Antennenanlagen, Decken, Wänden und Böden samt den jeweiligen Belägen unter Berücksichtigung von allenfalls übergebenen Bedienungs- und Wartungshinweisen so zu warten und, soweit es sich nicht um Arbeiten handelt, die in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen, so instand zu halten bzw zu erhalten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Der Mieter ist in diesem Zusammenhang verpflichtet, eine allenfalls mitvermietete Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage (Heiztherme, Heizkessel, Warmwasserboiler) auf seine Kosten jährlich warten zu lassen und eine Bestätigung über die Wartung des Vermieters auf deren Verlangen zu übermitteln.

4. Den Mieter trifft über § 8 Abs 1 MRG hinaus eine generelle Wartungspflicht für den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte.

5. Soweit für den Mietgegenstand keine Erhaltungspflicht des Vermieters gegeben ist (Behebung ernster Schäden des Hauses, Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen, Erhaltung der allfällig mitvermieteten Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage) ist der Mieter auch zur Erhaltung des Mietgegenstandes sowie seiner Einrichtungen und Anlagen verpflichtet.

6. Soweit in den obigen Absätzen auf den Mieter über § 8 Abs 1 MRG hinaus Wartungs- und Instandhaltungs- bzw Erhaltungspflichten übertragen werden, findet dies bei der Bemessung des Hauptmietzinses insoweit Berücksichtigung, als die auf den Mieter übertragenen Wartungs- und Erhaltungspflichten auf den Hauptmietzins angerechnet werden.

7. Umgekehrt wird die über § 3 MRG hinausgehende Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung der allenfalls mitvermieteten Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage in Form eines Zuschlags zum Hauptmietzins berücksichtigt.

8. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses, die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen oder die Reparatur bzw der Austausch der allenfalls mitvermieteten Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Weiters trifft ihn eine Mitwirkungspflicht an den von dem Vermieter vorzunehmenden Erhaltungsarbeiten (Duldung des Zutritts zum Mietobjekt, Duldung der Arbeiten, Entfernung hinderlicher Einrichtungen und Gewährung eines freien Zugangs zu jenen Stellen des Objekts, an denen Erhaltungsarbeiten durchzuführen sind).

9. Kommt der Mieter seinen vertraglich bedungenen Wartungs- und Erhaltungspflichten nicht nach, kann der Vermieter – insbesondere zur Abwendung von weiteren Schäden und Gefahren – nach vergeblicher Aufforderung und Verstreichen einer darin aufgetragenen angemessenen Nachfrist die Durchführung der Arbeiten im unbedingt erforderlichen Ausmaß im Mietobjekt auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

10. Der Mieter haftet dem Vermieter für sämtliche Beschädigungen am Mietgegenstand, dessen Einrichtungen, dem Gebäude und der Gemeinschaftsanlagen, die er, seine Mitbewohner, Angestellten und sonstiges Personal, Kunden, Lieferanten, Professionisten, Besucher oder überhaupt jede Person, welche sich mit Wissen und Willen des Mieters im gegenständlichen Hause aufhält, vorsätzlich oder fahrlässig verursachen.

11. Der Mieter hat gemäß § 8 Abs 2 MRG das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigem Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind. Die Besichtigung des Mietgegenstandes sowie der dafür vorliegende wichtige Grund bzw das dafür vorliegende gerechtfertigte Interesse sind vom Vermieter im Vorhinein anzukündigen. Für die Vorankündigung der Besichtigung gilt, außer in Fällen von Gefahr in Verzug, eine angemessene Frist als bedungen.

    Dem Vermieter steht das Besichtigungsrecht auch gegen den Willen des Mieters zu, soweit dies im Interesse der Erhaltung des Hauses oder zur Ausübung der notwendigen Aufsicht erforderlich ist.

12. Der Mieter hat gemäß § 8 Abs 2 MRG die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder einem anderen Mietobjekt (Wohnungseigentumsobjekt) notwendig oder zweckmäßig ist; weiters auch dann, wenn dies zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietobjekt (Wohnungseigentumsobjekt) ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietobjekt (Wohnungseigentumsobjekt) notwendig oder zweckmäßig und überdies dem Mieter bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar ist – die Zumutbarkeit ist im Besonderen anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat. Soweit der Mieter im obigen Sinne für die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zur Duldung der vorübergehenden Benützung und der Veränderung des Mietgegenstandes verpflichtet ist, hat er seine Einrichtungen im Mietgegenstand, die sich bei den Arbeiten als hinderlich erweisen, über Ersuchen des Vermieters auf die Dauer der Arbeiten zu entfernen. Alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten, die der Mieter zuzulassen hat, sind unter möglichster Schonung des Mietrechts durchzuführen. Für wesentliche Beeinträchtigungen durch vom Vermieter vorgenommene Arbeiten gebührt dem Mieter angemessener Ersatz.

13. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

RE/MAX

14. Die Vornahme beabsichtigter Veränderungen am Mietgegenstand durch den Mieter ist nur nach Maßgabe des § 9 MRG und den dort normierten Zustimmungsvoraussetzungen zulässig. Unbeschadet der Bestimmung des § 9 MRG wird festgehalten, dass eine Zustimmung des Vermieters keinesfalls erforderlich ist, wenn die vom Mieter beabsichtigte Änderung für die vereinbarungsgemäße Verwendung des Mietobjektes notwendig ist oder leicht wieder zu beseitigen ist und auch sonst keine wichtigen Interessen des Vermieters beeinträchtigt. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der von ihm vorgenommenen Veränderungen und Investitionen auf jeden Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter. Von diesem Verzicht ausgenommen sind Investitionen, die von § 10 MRG zwingend erfasst sind, notwendiger Aufwand des Mieters im Sinne des § 1036 ABGB, sofern diesbezüglich den Mieter keine von § 1096 ABGB abweichende Erhaltungsregel trifft, sowie jene Aufwendungen, für die der Vermieter einen Ersatzanspruch ausdrücklich anerkannt hat.

15. Der Vermieter haftet für den Ersatz eines Vermögensschadens aufgrund einer Vertragsverletzung nur, soweit sie oder eine Person, für die sie einzustehen hat, den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet hat.

16. Der Mieter ist verpflichtet, während der letzten drei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses zu üblichen Zeiten die Besichtigung des Mietobjektes durch Interessenten gegen vorherige Ankündigung zu gestatten.

17. Außerhalb des Mietobjektes (hierzu gehört auch die Außenseite der Eingangstür zum Mietobjekt) dürfen Hinweistafeln, Aufschriften und dergleichen nur an den hierfür vorgesehenen Stellen oder mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters montiert werden. Diese behält sich das Recht zur Ablehnung insbesondere für den Fall vor, dass durch die Art und den Umfang solcher Maßnahmen das Erscheinungsbild der Hauseingänge, der Vestibüle, der Stiegen und Gänge sowie allgemeiner Hausteile beeinträchtigt oder beschädigt würden.

18. Außerhalb des Mietobjektes dürfen Antennen- und Satellitenanlagen nur mit vorheriger Zustimmung der Vermieter errichtet werden.

19. Bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grunde immer, hat der Mieter den Mietgegenstand sorgfältig gereinigt und inklusive der mitvermieteten Ausstattung, außerdem mit Oberflächenbelägen in ordnungsgemäßem Zustand zurückzustellen. Alle nicht mitvermieteten Einrichtungen sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise unentgeltlich im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Zurückstellen des Mietobjektes auf eigene Kosten zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu entfernen.

    Sofern es sich jedoch bei diesen Einrichtungen um notwendigen Aufwand des Mieters im Sinne des § 1036 ABGB handelt und diesbezüglich den Mieter keine von § 1096 ABGB abweichende Erhaltungsregel trifft, können diese Einrichtungen im Mietgegenstand verbleiben und steht dem Mieter hierfür ein angemessener Ersatz im Sinne und nach Maßgabe des § 1097 ABGB zu. Ebenso können privilegierte Veränderungen gemäß § 9 Abs 2 MRG im Mietgegentand verbleiben.

20. Mängel, die in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen, sind aus Anlass der Rückgabe des Mietgegenstandes vom Mieter nicht zu beseitigen, wobei aber Schadenersatzansprüche des Vermieters vorbehalten bleiben, wenn es der Mieter unterlassen hat, in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallende Schäden und Mängel im Inneren des Mietgegenstandes unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

21. Unterlässt der Mieter eine ordnungsgemäße Rückstellung des Mietgegenstandes, ist der Vermieter berechtigt, die diesbezüglichen notwendigen Instandhaltungskosten dem scheidenden Mieter in Rechnung zu stellen bzw von der Kaution in Abzug zu bringen.

22. Die Vertragsteile vereinbaren – ungeachtet darüber hinausgehender Ansprüche – eine Konventionalstrafe in der Höhe von drei dann aktuellen Bruttomonatsmieten, falls der Mietgegenstand vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird.

23. Vom vorhergehenden Vertragspunkt unberührt bleibt der Anspruch des Vermieters, dem Mieter ein Benützungsentgelt in Rechnung zu stellen, wenn der Mietgegenstand vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird. Dieses Benützungsentgelt beträgt für jeden Monat der Überschreitung bzw titellosen Benützung eine dann aktuelle Bruttomonatsmiete; für Teile von Monaten schuldet der Mieter ein Benützungsentgelt in lediglich aliquoter Höhe.

RE/MAX

24. Aus etwaigen Störungen der Zuleitung für Elektrizität, Wasser, Gas, der sanitären und sonstigen Anlagen wird der Mieter für Vermögensschäden keine Schadenersatzansprüche ableiten, sofern der Vermieter daran kein grobes Verschulden trifft.

25. Ein vom Mieter etwaig beabsichtigter Anschluss von Stromverbrauchern an die elektrische Innenanlage des Mietobjektes bedarf, soweit es sich nicht um herkömmliche Beleuchtungskörper, oder ähnliche Stromverbraucher im ortsüblichen Umfang handelt, der vorherigen Zustimmung des Vermieters auch dann, wenn der Anschluss der betreffenden Geräte, Maschinen udgl. nicht an die Genehmigung des Energieversorgungsunternehmens gebunden ist.

26. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der über das normale Ausmaß hinausgehende Abfall, wie insbesondere Verpackungsmüll, Kartonagen, etc. gesondert – nicht über den Hausmüll – auf Kosten des Mieters zu entsorgen ist.

27. Dem Mieter ist bekannt, dass nach dem jeweiligen Stand der Technik möglicherweise Einrichtungen (wie insbes. im Bereich Telekommunikation) in und auf dem Gebäude vermieterseitig errichtet werden bzw. worden sind. Er wird hieraus nur dann Rechtsfolgen ableiten, wenn aufgrund derartiger Installationen wesentliche Beeinträchtigungen, welche vom Mieter nachzuweisen sind, eintreten.

28. Der Mieter ist verpflichtet eine entsprechende Haushaltsversicherung/Betriebshaftpflichtversicherung auf eigene Kosten abzuschließen.

29. Die Tierhaltung – ausgenommen wohnungsübliche in Behältnissen gehaltene ungefährliche Kleintiere (wie etwa Ziervögel, Zierfische, Hamster und kleine Schildkröten) – ist nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Vermieter erlaubt.

30. Der Mieter nimmt die beiliegende Hausordnung als integrierten Bestandteil des Mietvertrages zur Kenntnis und stimmt dieser ausdrücklich zu.

31. Festgehalten wird, dass nur die zum Zeitpunkt der Anmietung in Verwendung stehenden, tatsächlich genützten Kamine (darunter sind Kamine zu verstehen, an die zum Zeitpunkt der Anmietung Geräte wie etwa eine Therme angeschlossen sind) mitvermietet sind.
Der Mieter ist einverstanden, dass auf Kosten des Vermieters die Anschlüsse zu nicht in Verwendung stehenden Kaminen geschlossen oder dass vorhandene Anschlüsse verlegt werden sofern dies im Zuge eines Dachgeschossausbaus oder eines Umbaus notwendig oder zweckmäßig ist. In diesem Fall gewährt der Mieter dem Vermieter bzw. dessen beauftragten Professionisten nach Vorankündigung Zutritt zum Mietobjekt zur Vornahme der hierfür notwendigen Arbeiten, welche unter Rücksichtnahme auf den Mieter durchzuführen sind. Für allfällige Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten im Inneren des Mietgegenstandes ist der Mieter angemessen zu entschädigen.

§ 5 Unterbestandgabe oder sonstige Überlassung

1. Dem Mieter ist es - jedenfalls in dem Ausmaß, in dem nicht allenfalls zwingend anwendbare mietrechtliche Bestimmungen entgegen stehen, andernfalls uneingeschränkt - nicht gestattet, das Mietobjekt oder Teile desselben in Unterbestand zu geben, entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise, insbesondere in Form der Unternehmensverpachtung weiterzugeben oder die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zur Gänze oder zum Teil, in welcher Form immer, zu übertragen. Insbesondere ist es dem Mieter - mit der vorstehenden Maßgabe - untersagt, jegliche Form des "Shop-in-Shop-Prinzips" im Mietobjekt umzusetzen oder sonst Nutzungsmöglichkeiten - unter welchem Rechtstitel immer - am oder im Mietobjekt einzuräumen.

2. Die Nichteinhaltung obigen Punktes 1. wird als wichtiger Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart.

RE/MAX

§ 6 Haftung

Soweit in diesem Vertrag nicht anders geregelt haftet Herr Ing. Mohamad Maher KAMEL persönlich dem Vermieter gegenüber als Bürge und Zahler für sämtliche Forderungen des Vermieters gegenüber dem Mieter, welche aus diesem Vertrag, aus welchem Titel auch immer entstehen, zu übernehmen.
Soweit in diesem Vertrag nicht anders geregelt haftet Herr Ing. Mohamad Maher Kamel, dem Vermieter gegenüber für alle schuldhaft verursachten Schäden, die diesem, durch den Mieter selbst, durch in den Mietgegenstand aufgenommene Personen, oder sonst in seiner Sphäre stehende Dritte entstehen.

§ 7 Kaution

Bei Unterfertigung des Mietvertrages seitens des Mieters ist eine Kaution in der Höhe von € 7.000,00 (in Worten siebentausend Euro) in Bar als Sicherheitsleistung für sämtliche Forderungen und Ansprüche des Vermieter aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis vom Mieter zu erlegen. Zuvor wird der Vermieter den Mietvertrag nicht gegenzeichnen.
Der Vermieter ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, sämtliche Forderungen und Ansprüche gegenüber dem Mieter aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis (auch schon vor seiner Gegenzeichnung, sohin vor Mietvertragsabschluss) und seiner Beendigung, wie etwa Mietzinszahlungen, sonstige dem Vermieters erwachsende Kosten und Schäden, die auch aus einer (nicht entsprochenen) Rückbauverpflichtung resultieren oder aus einem Investitionskostenersatz [auch für im Hinblick auf die vereinbarte Vertragslaufzeit getätigte

Investitionen, wenn diese Laufzeit - etwa im Insolvenzfall - nicht (etwa vor Übergabe) oder nicht vollständig eingehalten wird, was dem Vermieter zum Ersatz dieser Kosten berechtigt] bestehen können, sonstige Forderungen Dritter, wie etwa Eintreibungskosten, etc., aus der Kaution zu decken. Der Mieter ist nicht berechtigt, irgendeine Forderung gegen die Kaution aufzurechnen.
Durch Inanspruchnahme verbrauchte Kaution oder Kautionsteile sind vom Mieter unverzüglich zu ergänzen.

Die Kaution ist nach Beendigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Rückstellung des Mietobjektes und Abrechnung aller offenen Forderungen binnen vier Wochen zurückzuzahlen.

Dazu wird erläuternd festgehalten, dass die Übergabe eines Mietobjektes stets erst nach Unterfertigung des Mietvertrages durch beide Vertragsteile und Erlag der Kaution erfolgt, sodass dem Vermieter das Mietobjekt sohin erst nach vollständigem Erhalt der Kaution an den Mieter zu übergeben hat und übergibt.

§ 9 Formgebote

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjekts mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten

2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen.

3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass nur vertretungsbefugte Angestellte des Vermieters oder seine Bevollmächtigten berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

4. Für den Fall des Verstoßes einer Bestimmung dieses Vertrages gegen das Gesetz wird vereinbart, dass eine Nichtigkeit den Vertrag nur hinsichtlich dieses Punktes unwirksam macht, die übrigen Vereinbarungen jedoch bestehen lässt. Kann sich ein Vertragsteil auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften nicht auf eine Vertragsbestimmung berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.

RE/MAX

§ 10 Kosten

Zum Zwecke der Gebührenbemessung und im Interesse des Ausweises des Bruttogesamtmietzinses wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich einem allfälligem Entgelt für mitvermietete Möbel und Einrichtungsgegenstände, den Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Kosten für Gemeinschaftsanlagen, Umsatzsteuer etc. beträgt derzeit:

Monatlich	€ 1.815,50
somit für das Jahr	€ 21.786,00

Die mit der schriftlichen Errichtung dieses Mietvertrags verbundene gesetzliche Rechtsgeschäftsgebühr (Bestandvertragsgebühr) in der Höhe von € 653,58 trägt der Mieter.

Weitere Ausstattung:
Notbeleuchtung
Lüftung lt. Ausführungsbestätigung Fa. AIR CON

Beilagen:
Grundriss (Beilage ./1)
Besichtigungs- und Übergabeprotokoll (Beilage ./2)
Energieausweis (Beilage ./3)
Information zur Datenverarbeitung (Beilage./4)
Ausführungsbestätigung (Beilage./5)

RE/MAX

HAUSORDNUNG

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet.

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich deren Beschäftigten sowie für Besucher und Personal.
2. Jedes die übrigen Nutzer des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen;
3. Abfälle dürfen nicht in Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.
4. Die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u.ä. inner- und außerhalb der Mieträume ist ausnahmslos untersagt.
5. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Rauchen ist außerhalb des Mietgegenstandes auf den Allgemeinflächen untersagt.
6. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
   Mitgemietete Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten und ist ein ungehinderter Ablauf von Niederschlagswässern sicherzustellen.
7. Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden.
8. Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt. Der Mieter ist verpflichtet, eine allenfalls übergebene/übernommene Gastherme auf seine Kosten jährlich warten zu lassen.
9. Das Anbohren von Fliesen, Türen, Fensterrahmen ist unzulässig.

Bezüglich aller Vertragsbedingungen vorstehenden Vertrages wurde Übereinstimmung erzielt. Verweise auf gesetzliche Bestimmungen beziehen sich auf die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Fassung.

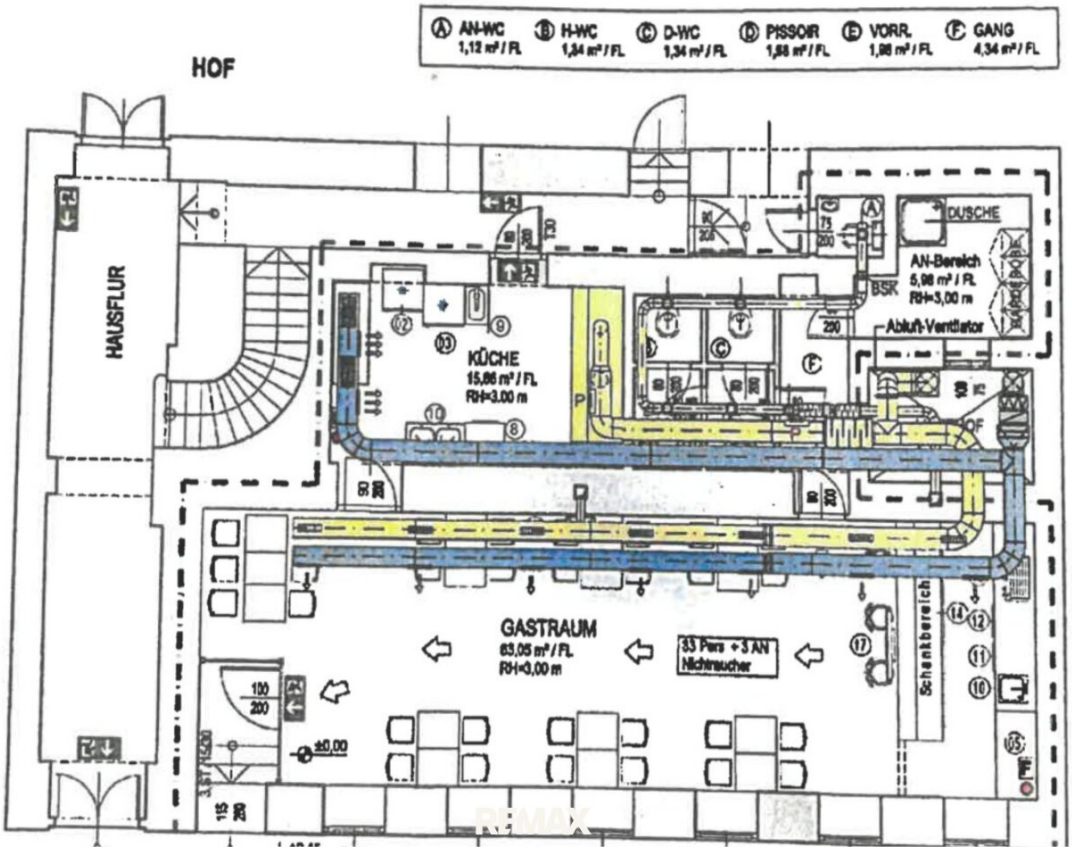
Wien, am .....

_____	_____
Vermieter vertreten durch Anker-Immobilien GmbH	Mieter
	_____ Name in Blockbuchstaben

RE/MAX

GRENZE d. BA.

Lokal



- Sofort betriebsbereit – ideal für Pizzeria, (Holzkohlegrill-Konzept heute selten!) oder ein alternatives Gastronomiekonzept.

- Die Lüftungsanlage ist sehr leistungsstark und bietet Potenzial für unterschiedliche Gastronomiekonzepte oder Erweiterungen.

Eckdaten
- 38 Sitzplätze innen
- Shanigarten möglich (bis zu 26 Sitzplätze – Genehmigung selbst zu beantragen!)
- Zustimmung des Eigentümers zur Übernahme oder Verpachtung bereits vorhanden, der Hausverwalter bzw. Eigentümer ist sehr nett und behilflich!

- Miete: € 1.250 netto
- Betriebskosten: € 192,62 netto
20 % USt
- Kaution: € 7.000
- Inventar und Ausstattung Ablöse: € 59.900 (FIX)
- Energieausweis: vorhanden
- Keine Provision! (Maklerprovision in Höhe von € 5.192,78€ wurde von mir im 11/2025 bereits bezahlt – Rechnung vorhanden)

Genehmigungen & Behörden

- Betriebsanlagengenehmigung (aktualisiert und vorhanden)
- Lüftungsbefund neu 2026
- Brandschutzklappen-Befund neu 2026
- Elektro-Befund neu 2026
- Therme-Wartung neu 2026
- Feuerlöscher-Überprüfung Pickrl neu 2026
-Laut aktuellem Stand sind sämtliche behördlichen (MA56 & MA36) Auflagen erfüllt; der Gasbefund ist im Zuge der Übernahme zu aktualisieren.

Ausstattung – ca. 95 % neu (11-12/2025–01/2026)
Fast die gesamte Küchenausstattung wurde im Dezember 2025 neu angeschafft – Rechnungen und Garantien sind vorhanden, und gebe gerne bei Bedarf Kopie davon!
Unter anderem:

- Pizzaofen Cuppone Michelangelo 4+4 inkl. Untergestell & Sauggerät
(Neupreis ca. € 11.167,40 – 12/2025 neu gekauft mit Rechnung)

- Pizzakühltisch (12/2025 neu gekauft mit Rechnung)

- Teigknetmaschine (12/2025 neu gekauft mit Rechnung)

- Elektrogrillplatte (12/2025 neu gekauft mit Rechnung)

- 4 Fritteusen (12/2025 neu gekauft mit Rechnung)

- Elektroherd (12/2025 neu gekauft mit Rechnung)

- 2 Vorbereitungstische (12/2025 neu gekauft mit Rechnung)

- Vorbereitungskühltisch (12/2025 neu gekauft mit Rechnung)

- Gefrierschrank 900L (12/2025 neu gekauft mit Rechnung)

- 2 Getränkekühlschränke (Alt, funktionieren einwandfrei ohne Rechnung)

- Mikrowelle (Neuwertig ohne Rechnung)

- Umfangreiches Inventar: Geschirr, Tische-Abdeckungen & Dekorationen, Besteck, Pfannen, hochwertige Messern, Teller, Edelstahl Behälter, Grielspieß, Chrom Grillkörbe, Plastik Behälter unterschiedliche Größen, Teekanne, Kaffeekanne, Gläser .. und viel mehr (Alles mit Rechnungen von 12/2025 - 01/2026)!

Eine detaillierte Inventarliste wird bei konkretem Interesse zur Verfügung gestellt.

Online-Präsenz
Derzeit 25 Google Maps Bewertungen seit Jänner – 100 % mit 5 Sternen.
Website und Online-Auftritt (inkl. SEO) können nach Absprache übernommen werden, genauso Kassa, Lieferando, Wolt & Foodora Geräte (bei Bedarf)!

Die Übernahme erfolgt durch Abschluss eines Kaufvertrages über das gesamte betriebliche Inventar.
Der Kaufvertrag über das Inventar wird unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass ein rechtswirksamer Mietvertrag mit dem Hauseigentümer zustande kommt.

Premium Services

Rechtlicher Hinweis

Vorgereihte Anzeige

Anbieterdetails

Matshi e.U.
Matschi
User:in seit 03/2016

Firmenwebsite

004... Nummer anzeigen

Privatperson

willhaben-Code: 929136360 | Zuletzt geändert: 24.08.2026, 12:13 Uhr

Anker - Immobilien GmbH
Georg Coreth
Mosergasse 5
1090 Wien
Tel: 01/5120127
Fax: 01/5134501
Mobil: 069910046962

Anker - Immobilien GmbH Georg Coreth, Mosergasse 5, 1090 Wien

Herr
Ing. Mohamad Maher KAMEL
Kastnergasse 15 Top 02
1170 Wien

Belegnummer:	VO260010
Belegdatum:	01.01.2026
Ausstellungsdatum:	01.01.2026
Bestandnehmer:	01 / 0079
Währung:	EUR
UID Leistungserbringer:	ATU58404319
Leistungszeitraum:	01.01.2026 - 31.01.2026
Objekt:	Kastnergasse 15
Top:	02

Lfd. Vorschreibung

Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG.
Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs, oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
1	Hauptmietzins	1.250,00	20,00 %	250,00	1.500,00
2	Betriebskosten	192,62	20,00 %	38,52	231,14
	Gesamtsumme:	1.442,62		288,52	**1.731,14**
	zahlbar bis zum 06.01.2026 ohne Abzug				1.731,14

Den Betrag von 1.731,14 EUR überweisen Sie bitte auf unser Bankkonto mit der IBAN **AT27 1630 0001 3015 6940** unter Angabe der Zahlungsreferenz **260010200086**.

Anker - Immobilien GmbH, Moserga
AT27 1630 0001 3015 6940
1.731,14
260010200086

Bestandnehmer: 01 / 0079
Beleg: VO260010
Datum: 01.01.2026

Anker - Immobilien GmbH, Mosergasse 5, 1090 Wien
AT27 1630 0001 3015 6940
260010200086
Bestandnehmer: 01 / 0079, Beleg: VO260010, Datum: 01.01.2026, TOP02
Ing. Mohamad Maher KAMEL, Kastnergasse 15 Top 02, 1170 Wien

Zahlen mit Code

+ 1.731,14 +
5112
006
+ 00000173114< 32+

RE/MAX

- Pizzaofen Cuppone Michelangelo 4+4 inkl. Untergestell & Sauggerät (Neupreis ca. € 11.167,40 – 12/2025 neu gekauft mit Rechnung)

- Pizzakühltisch (12/2025 neu gekauft mit Rechnung) - Teigknetmaschine (12/2025 neu gekauft mit Rechnung)

- Elektrogrillplatte (12/2025 neu gekauft mit Rechnung) - 4 Fritteusen (12/2025 neu gekauft mit Rechnung)

- Elektroherd (12/2025 neu gekauft mit Rechnung) - 2 Vorbereitungstische (12/2025 neu gekauft mit Rechnung)

- Vorbereitungskühltisch (12/2025 neu gekauft mit Rechnung) - Gefrierschrank 900L (12/2025 neu gekauft mit Rechnung)

- 2 Getränkekühlschränke (Alt, funktionieren einwandfrei ohne Rechnung) - Mikrowelle (Neuwertig ohne Rechnung)

- Umfangreiches Inventar: Geschirr, Tische-Abdeckungen & Dekorationen, Besteck, Pfannen, hochwertige Messern, Teller, Edelstahl Behälter, Grielspieß, Chrom Grillkörbe, Plastik Behälter unterschiedliche Größen, Teekanne, Kaffeekanne, Gläser .. und viel mehr (Alles mit Rechnungen von 12/2025 - 01/2026)!

Eine detaillierte Inventarliste wird bei konkretem Interesse zur Verfügung gestellt.

RE/MAX

Objektbeschreibung

Sofort betriebsbereit – ideal für Pizzeria, (Holzkohlegrill-Konzept heute selten!) oder ein alternatives Gastronomiekonzept.Die Lüftungsanlage ist sehr leistungsstark und bietet Potenzial für unterschiedliche Gastronomiekonzepte oder Erweiterungen.

- Objektdaten: 38 Sitzplätze innen, Shanigarten möglich (bis zu 26 Sitzplätze – Genehmigung selbst zu beantragen!)

- Miete: € 1.250 netto - Betriebskosten: € 192,62 netto -20 % USt 288,52 = Gesamtmiete **€ 1.731,20**

- Kaution € 7.000

- Inventar und Ausstatt FP **49.000 €** plus USt

- Lüftung geht über Dach und ist leistungsstark

Zustimmung des Eigentümers zur Übernahme ist bereits vorhanden, der Hausverwalter bzw. Eigentümer ist sehr nett und behilflich ! Sämtliche Genehmigungen und Befunde - Betriebsanlagengenehmigung sind aktualisiert und vorhanden.

Lüftungsbefund neu 2026 - Brandschutzklappen-Befund neu 2026 - Elektro-Befund neu 2026 - Therme-Wartung neu 2026 - Feuerlöscher-Überprüfung Pickrl neu 2026 -Laut aktuellem Stand sind sämtliche behördlichen (MA56 & MA36) Auflagen erfüllt; der Gasbefund ist im Zuge der Übernahme zu aktualisieren. Ausstattung – ca. 95 % neu (11-12/2025–01/2026) Fast die gesamte Küchenausstattung wurde im Dezember 2025 neu angeschafft – Rechnungen und Garantien sind vorhanden. Eine detaillierte Inventarliste wird bei konkretem Interesse zur Verfügung gestellt. Online-Präsenz Derzeit 25 Google Maps Bewertungen seit Jänner – 100 % mit 5 Sternen. Website und Online-Auftritt (inkl. SEO) können nach Absprache übernommen werden, genauso Kassa, Lieferando, Wolt & Foodora ! Die Übernahme erfolgt durch Abschluss eines Kaufvertrages über das gesamte betriebliche Inventar. Der Kaufvertrag über das Inventar wird unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass ein rechtswirksamer Mietvertrag mit dem Hauseigentümer zustande kommt.

Das gepflegte Ambiente garantiert eine einladende Atmosphäre für Ihre Gäste und schafft die Basis für ein erfolgreiches Geschäft. Ein weiteres Highlight ist die ausgezeichnete

Verkehrsanbindung.

Die Umgebung überzeugt zudem durch eine ideale Infrastruktur: In unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte, ERinkaufszentrum und Bäckereien. Diese Kombination garantiert ein hohes Kundenaufkommen und eine vielfältige Zielgruppe, die Ihren Betrieb regelmäßig besucht.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um Ihr Gastgewerbe in einem sehr gut frequentierten Wiener Bezirk zu etablieren. Die gepflegte Immobilie, die erstklassige Lage und die umfassende Infrastruktur bieten Ihnen beste Voraussetzungen für nachhaltigen Erfolg.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG)

Der Honoraranspruch entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts (Unterschrift Kauf/Mietanbot). Es besteht kein Anspruch auf einen Vorschuss § 7(1).

Der Honoraranspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig (§ 10)AUF GRUND DER NEUEN DATENSCHUTZGRUNDVERORDUNG KÖNNEN WIR NUR MEHR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN BEARBEITEN !

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap