

[16129]_Mietvertrag_VIG_Ushanov_LH71_Top1_(20231025).pdf

Beilage_1_Bestandsplan.pdf

Beilage_2_Bau- und Ausstattungsbeschreibung_G01.pdf

Beilage_2A_BAB_Sonderwünsche_G01_(20230818).pdf

Beilage_3_Visualisierung Beschilderung Fassade.pdf

Beilage_4_Hausordnung.pdf

Beilage_5_Energieausweis.pdf

Beilage_6_Musterbankgarantie.pdf

Beilage_7_Green_Lease_GR.pdf

Beilage_8_Vergebührung_Ushanov.pdf

Beilage_9_VIG_Ushanov_Benutzungsordnung_Schanigarten.pdf

Beilage_10_Outdoormöbel_(20230818).pdf

Gebührenseltbemtessung durch AREALIS
Liegenschaftsmangement GmbH
Vergebührt am:
Steuernummer 056/8062
lfd.Nr.
Gebühr gem. § 33 TP 5 GebG €
Überweisung an Finanzamt am
Unterschrift

I:\LAWRAW\VERTRAG\MIET\IG\16129_Ushanov_LH71\16129_ENT_MV_VIG_Ushanov_LH71_Top1_(20231025).do
cx

HAUPTMIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Vermieterin:

VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung
Gruppe
FBNr. 75687f
1010 WIEN, Schottenring 30
vertreten durch
AREALIS Liegenschaftsmangement GmbH
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2

Hauptmieter:

BELOVODYE GmbH,
FN 609928d

Mietobjekt:

Messenhausergasse 11/1, 1030 Wien
im Haus EZ 907, KG: 01006 Landstraße, Adresse 1030
Wien, Landstraßer Hauptstraße 71/Hainburger Straße 16,
Top 1 mit gesamt ca. 59,57m² gemäß Planbeilage ./1 rot
umrandet

Nutzfläche:

ca. 59,57 m²

Mietbeginn:

01.11.2023

Mietende:

31.10.2033

Mietdauer

10 Jahre

Mindestmietzins

EUR 24/m²/netto = EUR 1.429,68 netto / Monat
(Berechnungsbasis: Bruttofläche, Innenwand zu Innenwand,
ausgenommen Schächte)
zuzüglich Betriebs- / Nebenkosten und gesetzl.
Umsatzsteuer

Umsatzmietzins

zzgl. Umsatzmiete 7,5% p.a.

**Betriebs- und
Nebenkostenkonto:**

derzeit:

EUR 4,07/m² Betriebskosten-Akonto per Mietbeginn
netto / Monat zuzüglich gesetzl. Umsatzsteuer

Umsatzsteuer

Wertsicherung:

In Höhe des jeweiligen Umsatzsteuersatzes
Index VPI 2020, erste Ausgangsbasis ist der Indexwert von
Oktober 2023, jährliche Anpassung zu 100%

Kaution:

3 BMM EUR 6.019,63 Überweisung / Bankgarantie

Mietzweck:

Gassenverkauf von Eis / Eiswaren und sonstigen Snacks
und Delikatessen zum Take-Away-Betrieb (keine Voll- oder
Teilgastronomie, keine Kunden-Sitzflächen)

Bemessungsgrundlage/

Berechnung über Excel Sheet

Sonderkündigungsrecht

Zum 30.09.2028 und zum 30.09.2031, jeweils unter
Einhaltung eines sechsmonatigen Kündigungsfrist

Beilagen:

- ./1 Bestandsplan, Plan Schanigartenfläche maximal, Anlieferungsweg
- ./2 BAB
- ./2A Sonderwünsche
- ./3 Visualisierung Beschilderung Fassade
- ./4 Hausordnung
- ./5 Energieausweis
- ./6 Musterbankgarantie (Kautiön)
- ./7 Green Lease Beilage
- ./8 Vergebührensberchnung
- ./9 Benütznngsordnung Schanigarten/Müll/Anlieferung
- ./10 Outdoormöbel

Ausstattungsmerkmale (außen) Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen		Ausgestaltung
Lift	NEIN	
Zentralheizung	JA	
Fernwärme	JA	
Fernkälte	NEIN	
Gegensprechanlage	NEIN	
Gegensprechanlage-Video	NEIN	
Portier	NEIN	
Sicherheitskontrolle	NEIN	
Balkon/Terrasse	NEIN	
Beschattungen	NEIN	
Fahrradraum	NEIN	
Kinderwagenabstellbereich	NEIN	
Waschküche	NEIN	
Gemeinschaftsgarten	NEIN	
Garage	NEIN	
Abstellplatz	NEIN	
Keller/Einlagerungsraum	NEIN	Nein, aber Abstellraum im Mietobjekt

Ausstattungsmerkmale (Innen)		Ausgestaltung
Küchen-Anschlüsse	NEIN	
Küchen-Einrichtung/Ausstattung samt Dunstabzugshaube	NEIN	
Bad	NEIN	
WC + Handwaschbecken	JA	
Entlüftung WC	JA	
Fußböden		Verkaufsraum: Bodenfläche Estrich gespachtelt; Abstell- und Nebenräume: mit Feinsteinzeug belegt und mit Wischsockel ausgestattet, siehe BAB Beilage ./2
Telekommunikationsanschlüsse/Internet	JA	
Fenster	JA	
Einzelsteuerung Heizung	JA	
Klimaanlage	NEIN	Mieterausbau (Anschlüsse gemäß BAB werden hergestellt). Die Vermieterin bietet dem Mieter völlig unpräjudiziell und aus Kulanz einen teilweisen Kostenersatz für die Klimaanlage des Mieters in Höhe von 50%, maximal 1.700 EUR brutto, gegen Vorlage einer die Umsatzsteuer ausweisenden Rechnung, an.
E-Anlage	JA	
Lüftung	JA	
Brandmelder	JA	
Feuerlöscher	NEIN	

Mess-/Verbrauchszähler		Ausgestaltung
Wasser	JA	
Strom	JA	
Strom-Anbieter	Sturm Energie	
Gas	NEIN	
Sonstige Merkmale		Ausgestaltung

Lage im Gebäude	EG
-----------------	----

I. MIETOBJEKT

- 1.) Die Vermieterin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft mit den Grundstücksadressen 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 71/Hainburger Straße 16 ("Gebäude"). Sie vermietet und übergibt dem Mieter und dieser mietet und übernimmt das Mietobjekt gemäß beiliegendem Plan (Beilage /1.) Vermietet ist nur der Innenbereich des Mietobjekts. Soweit Außenbalkone, Zugangsflächen, Zutrittsflächen oder sonstige Vorflächen zum Mietobjekt bestehen, gelten diese als nicht mitvermietet und sind daher von einer Nutzung durch die Mieterin ausgeschlossen.
- 2.) Festgehalten wird, dass das Gebäude, in welchem sich der Mietgegenstand befindet, nach dem 30.06.1953 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde, sodass das Mietverhältnis gemäß § 1 Abs. 4 MRG nur in den Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt. Es kommen daher seitens des MRG nur die Bestimmungen der §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49 MRG idGF. zur Anwendung.
- 3.) Der Mieter erklärt sich mit Abweichungen der Fläche des Mietgegenstandes um max. +/- 5 % vom Naturmaß einverstanden, darüberhinausgehende Abweichungen werden zur Gänze berücksichtigt. Die Mietfläche definiert sich wie folgt: Flächen zwischen Innenkante Außenwände/Fenster/Trennwand zu benachbarter Fläche (gemessen in einer Höhe von 1,00m ab Fußbodenoberkante), Innenwände werden nicht berücksichtigt.
- 4.) Der Mieter hat das Mietobjekt auf die Brauchbarkeit und Tauglichkeit für die vom Mieter beabsichtigten Geschäfts- und Nutzungszwecke geprüft. Der Mieter hat den Mietgegenstand als für tauglich und brauchbar für seine Geschäftszwecke vorgefunden; Mängel, die die Brauchbarkeit oder Verwendbarkeit erschweren oder behindern würden, hat der Mieter keine vorgefunden.
- 5.) Der Mieter ist zur Benützung der Gemeinschaftseinrichtungen Fernwärmanlage und Kühlanlage, Personenaufzug berechtigt. Der Mieter stimmt diesen Benützungsberechtigungen zu.
- 6.) Wird dem Mieter ein Kellerabteil/Lager unentgeltlich zur Verfügung gestellt, so nimmt er zur Kenntnis, dass jegliche Nutzung wie die Lagerung von Gegenständen, zB Akten, Dokumente, Möbel, Bekleidung etc. ausschließlich auf Risiko des Mieters erfolgt. Die Vermieterin übernimmt keinerlei Haftung für die Eignung und Trockenheit der Kellerräumlichkeiten.
- 7.) Der Haupteingang bzw. Eingang für Kunden der Mieterin befindet sich in der Rochus Passage.
- 8.) Möchte die Mieterin einen Schanigarten auf öffentlichem oder dem Grund der Vermieterin betrieben, so hat sie die schriftliche Zustimmung der Vermieterin hierfür vorab einzuholen und wird die Benützungsordnung Anlage ./9 jedenfalls einhalten. Sämtliche behördlichen Bewilligungen hierfür hat der Mieter auf eigene Kosten und eigenes Risiko einzuholen und jederzeit einzuhalten. Ein Schanigarten auf dem Grund der Vermieterin ist maximal im gemäß Planbeilage ./1 rot **strichlierten** Bereich gestattet. Der Mieter ist verpflichtet, für den Schanigarten die Möbel gemäß Beilage ./10 BAB zu verwenden, die Kosten trägt der Mieter.
- 9.) Der Mieter darf ein kleines Hinweisschilder über dem Eingang zum Mietobjekt wie in der Visualisierung **Beilage ./3** dargestellt, jeweils ausschließlich in der Form und Größe wie in **Beilage ./3** dargestellt, an der Fassade des Gebäudes anbringen. Die Anbringung von weiteren Werbemitteln oder sonstigen wie immer gearteten Befestigungen im Außenbereich bzw. der Fassade des Mietgegenstandes (Leuchtschriften, Firmenzeichen, Fahnenstangen,

Markisen, Außenbeschattungen etc.) ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Alle diesbezüglich erforderlichen behördlichen Genehmigungen, Bewilligungen und Zustimmungen für Werbemaßnahmen der Mieterin sind von der Mieterin auf eigenes Risiko und Kosten zu erbringen und während der gesamten Bestanddauer aufrechtzuerhalten. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Entfernung aller Hinweisschilder auf seine Kosten zu veranlassen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Die Beschilderung im Inneren (Lift, Stiegenhaus, Stiegenaufgang und Bürozugang) werden hinsichtlich Design und Situierung einvernehmlich zwischen Vermieterin und Mieterin festgelegt. Eine Entfernung ohne Beschädigung muss möglich sein.

- 10.) Der Mieter ist verpflichtet, auf eigene Kosten und Risiko sämtliche für den vereinbarten Mietzweck erforderlichen Genehmigungen und Bewilligungen einzuholen.
- 11.) Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass für den Mietgegenstand ein den Bestimmungen des EAVG (Energieausweisvorlagegesetz) entsprechender Energieausweis vorliegt. Dieser Energieausweis vom 22.03.2022 wird der Mieterin spätestens 14 Tage nach Mietbeginn ausgehändigt.
- 12.) Das **Gebäude** in dem sich der Mietgegenstand befindet verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:
 - Stromlieferung
 - Brandschutz
 - Fernwärme

II. ÜBERGABE / GEWÄHRLEISTUNG

- 1.) Die Vermieterin wird im Mietobjekt bis zur Übergabe Zustand gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung, dies ist im Wesentlichen Edellohnbau und Sanitäranlagen (1 WC, 1 Handwaschbecken, siehe im Detail **Beilage .J2** und die Ausstattungsbeschreibung auf S. 3) herstellen. Die Vermieterin wird auf Wunsch des Mieters auch die Anschlussleistung gemäß **Beilage .J2A** (Sonderwünsche) herstellen, dies jedoch nur auf Kosten des Mieters.
- 2.) Der Mieter hat nach Sichtung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung **Beilage .J2** die Brauchbarkeit und Tauglichkeit des Mietobjekts für die von ihm beabsichtigte Nutzung, insbesondere seine Handels- und Gewerbeausübung, geprüft und für geeignet gefunden. Insbesondere wurde von der Mieterin zur Kenntnis genommen, dass die Vermieterin keine wie immer geartete Garantie für eine behindertengerechte Ausführung gemäß **Beilage .J2** übernimmt. Im Zusammenhang damit erklärt die Mieterin, dass der vereinbarte Hauptmietzins – unter Berücksichtigung aller entgeltlichen und sonstigen vertraglichen Regelungen – für den Mietgegenstand angemessen ist.
- 3.) Sonderwünsche des Mieters sind Abänderungen oder über die Ausstattung gemäß **Beilage .J2** hinausgehende Leistungen des Vermieters, die sich aus einem ausdrücklichen Wunsch des Mieters ergeben würden und auf Kosten des Mieters erfolgen. Die Vertragsparteien werden sich über Kosten, Planänderungen oder Änderung von Terminplänen und Fertigstellungsterminen verständigen. Eine sich aus Sonderwünschen ergebende zeitliche Verzögerung der Fertigstellung bzw. Übergabe, geht zu Lasten des Mieters (z.B. Mehrkosten, Planungskosten, allfälliger Mietausfall ab geplanter Übergabe, Gewährleistungsansprüche etc.). Eine sich aus Sonderwünschen ergebende Abweichung der Fläche des Mietobjekts von den Angaben auf Seite 1 hat keine Auswirkungen auf die Höhe des Nettomietzinses.
- 4.) Vom Mieter und von der Vermieterin wird jeweils eine natürliche Person als Beauftragte(r) des Mieters bzw. der Vermieterin namhaft gemacht, die in sämtlichen kaufmännischen und

technischen Belangen für den Mieter bzw. die Vermieterin rechtsverbindliche Erklärungen abgeben kann. Sollten sich Fragen zu Ausführungsdetails oder sonstige technische Fragen zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung **Beilage ./2** ergeben, so wird der Beauftragte der Vermieterin die entsprechenden Angaben vom Mieter (den hierzu beauftragten Personen) schriftlich einfordern. Der Mieter hat auf derartige Anfragen innerhalb einer Frist von 5 Werktagen seine entsprechenden Entscheidungen dem Beauftragten der Vermieterin mitzuteilen, widrigenfalls die hierdurch verursachte Verzögerung der Fertigstellung des Mietobjekts zu Lasten des Mieters geht.

- 5.) Als Vertreter des Mieters (technisch und kaufmännisch Beauftragter) wird namhaft gemacht: _____ Die Kosten für den/die Beauftragten des Mieters trägt der Mieter abschließend. Abwesenheit und Verhinderung und der damit verbundene Zeitraum sind dem Beauftragten der Vermieterin im Vorhinein bekannt zu geben. Beauftragter der Vermieterin ist: Dr. Wolfgang Witzelsperger. Die Kosten des Beauftragten der Vermieterin trägt die Vermieterin. Änderungen in der Person sind der jeweils anderen Vertragspartei unverzüglich bekannt zu geben.
- 6.) Sobald die Vermieterin den Zustand gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./2) hergestellt hat, wird sie den Mieter zur Begehung schriftlich auffordern. Der Mieter ist zu einer gemeinsamen Begehung innerhalb von längstens 8 Tagen ab Erhalt der Übernahmeaufforderung verpflichtet. Die Begehung erfolgt gemeinsam mit den technischen Beauftragten des Mieters. Anlässlich dieser gemeinsamen Begehung ist vom Beauftragten des Mieters festzustellen, ob der Zustand gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung hergestellt wurde. Das Mietobjekt wird von der Vermieterin darüberhinausgehend nicht ausgestattet, d.h. eine über die **Beilage ./2** hinausgehende Ausstattung ist von der Vermieterin nicht zu erbringen, es sei denn die Vermieterin hat die Sonderwünsche des Mieters genehmigt und sich zu deren Ausführung schriftlich - gegenüber ausdrückliche Kosten- und Risikoübernahme des Mieters - bereit erklärt.
- 7.) Anlässlich der Begehung wird vom Beauftragten der Vermieterin ein Begehungsprotokoll angefertigt, in das alle allenfalls ersichtlichen Mängel und Beanstandungen mit Fotodokumentation aufzunehmen sind. Klarstellend wird festgehalten, dass vor Übernahme des Mietobjekts der Mieter mit der Besiedelung des Mietobjekts nicht beginnen kann. Unter Besiedelung des Mietobjekts ist zu verstehen, dass der Mieter Mobiliar, mobile Einrichtungsgegenstände, EDV Anlagen oder sonstige Einrichtungsgegenstände udgl. in das Mietobjekt einbringt oder dort einlagert. Jedenfalls darf vor Übernahme im Mietobjekt keine wie auch immer geartete Büro-/Geschäftstätigkeit durch den Mieter ausgeübt werden. Der Mieter wird der Vermieterin die für die Fertigstellungsarbeiten sowie für die allfällige Mängelbehebung den ungehinderten und freien Zugang zum Mietobjekt während üblicher Bürozeiten ermöglichen. Die gesamte terminliche Koordination für die erforderlichen Fertigstellungs- und Mängelbehebungsarbeiten übernimmt der Beauftragte der Vermieterin.
- 8.) Allfällige im Begehungsprotokoll allenfalls angeführten Mängel sind von der Vermieterin in einer angemessenen Frist zu beheben. Der Mieter ist daher zur Übernahme des Mietobjekts verpflichtet, wenn bei der gemeinsamen Begehung keine Feststellungen des Beauftragten des Mieters getroffen werden, dass eine Mängelbehebung oder Fertigstellung nicht innerhalb einer Frist von 6 Wochen durch die Vermieterin möglich wäre und das Mietobjekt zu einer Möblierung und Besiedelung und der Aufnahme des Bürobetriebs ohne wesentliche Einschränkungen geeignet ist.
- 9.) Verborgene oder nachträglich hervorkommende Mängel sind durch die Vermieterin unverzüglich innerhalb angemessener Frist zu beheben, sobald diese durch den Mieter nachweislich gerügt werden. Die Vermieterin haftet aber nur insoweit für eine Mängelbehebung hinsichtlich der von ihr laut diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen, als sie dem Grunde und der Höhe nach gegenüber den von ihr beauftragten Professionisten

Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche hat, die sie allerdings gegenüber den gesetzlichen oder sonst üblichen vertraglichen Vereinbarungen nicht zum Nachteil des Mieters beschränken darf. Dazu wird klarstellend festgehalten, dass eine normgerechte Ausführung des Professionisten keinen Mangel im Verhältnis zwischen der Vermieterin und dem Mieter darstellt. Die Verpflichtung zur Mängelbehebung (Verbesserung) der Vermieterin berechtigt den Mieter nicht zur Preisminderung. Die Geltendmachung eines darüberhinausgehenden Schadens des Mieters oder sonstiger Ansprüche, insbesondere auch für Gewinnentgang, mittelbare Schäden oder Vermögensschäden, wird mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit der Vermieterin einvernehmlich ausgeschlossen. Im Übrigen übernimmt die Vermieterin keine wie immer geartete Haftung für eine besondere Brauchbarkeit, Eignung, Tauglichkeit oder einen bestimmten Ertrag des Mietobjekts auf die gesamte Dauer des Mietverhältnisses.

- 10.) Der Mieter hat alle derzeitigen oder zukünftigen behördlichen Auflagen im Zusammenhang mit seinem Betrieb im Mietobjekt einzuhalten und den gebotenen Zustand herzustellen. Insbesondere hat der Mieter auch für die Einhaltung sämtlicher Vorschriften und Auflagen aus oder im Zusammenhang mit Arbeitnehmerschutzbestimmungen, sowie dem Behindertengleichstellungsgesetz (BGStG) auf eigene Kosten und Risiko zu sorgen. Der Mieter nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Vermieterin für die Einhaltung von Vorschriften und Auflagen aus oder im Zusammenhang mit Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes für Mitarbeiter des Mieters sowie hinsichtlich der Verpflichtungen gemäß BGStG nicht einzustehen hat; der Mieter wird die Vermieterin diesbezüglich schad- und klaglos halten. Weiters hat der Mieter die für das Gebäude generell bestehenden Auflagen einzuhalten. Der Mieter hat die Vermieterin für alle im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjekts erteilten behördlichen Auflagen, insbesondere gewerberechtliche Überprüfungen, und die daraus resultierenden Kosten und Ansprüche Dritter vollkommen schad- und klaglos zu halten. Auch das Risiko nachträglicher gesetzlicher oder behördlicher Änderungen aus oder im Zusammenhang mit dem Betrieb des Mieters im Mietobjekt trägt ausschließlich der Mieter. Die Vermieterin ist in diesem Zusammenhang vollkommen schad- und klaglos zu halten. Im Besonderen hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass im Rahmen der Ausübung des Betriebes im Mietobjekt die für die Ausübung eines Gastronomiebetriebs und Lebensmittelhandels jeweils geltenden europarechtlichen und nationalen Vorgaben und Regelungen beachtet werden; dies betrifft jedenfalls Umweltschutz, Hygiene und Entsorgung der Abfälle, soweit diese etwas anderes sind oder mengenmäßig über den üblichen Hausmüll hinausgehen.
- 11.) Die Vermieterin haftet außer bei Vorsatz nicht für Schäden, die durch Diebstahl, Brand oder Immissionen an den eingebrachten Waren und Gegenständen verursacht werden, egal welcher Art, Ursache und Umfang diese Einwirkungen sind. Die Mieterin nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die von ihr im Mietgegenstand eingebrachten Fahrnisse nicht vom Versicherungsschutz der bestehenden Gebäudeversicherung umfasst sind.
- 12.) Die Mieterin verpflichtet sich deshalb für ihr im Mietgegenstand betriebenes Unternehmen und sich um einen entsprechenden Versicherungsschutz für die von ihr eingebrachten Sachen zu sorgen, insbesondere für die Risiken Einbruch, Feuer-, und Betriebshaftpflicht. Auf Verlangen hat die Mieterin dies der Vermieterin nachzuweisen. Im Rahmen der Feuerversicherung muss eine ausreichende Mitversicherung von Sonderabfallentsorgungs-, Aufräum-, Abbruch-, Feuerlösch-, De- und Remontagekosten, die bei Feuerschäden entstehen, berücksichtigt sein. In der Einbruchdiebstahlversicherung müssen Vandalismusschäden gedeckt sein. Die Mieterin nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der von der Vermieterin abgeschlossenen Versicherung für Leitungswasserschäden nur Schäden an der Gebäudesubstanz, nicht jedoch an Einrichtungsgegenständen oder Fahrnissen der Mieterin ersetzt werden. Erhält die Mieterin Versicherungsleistungen aus seiner eigenen oder einer von der Vermieterin abgeschlossenen Versicherung, ist sie verpflichtet, die im Mietgegenstand aufgetretenen Schäden ohne unnötigen Aufschub beheben zu lassen und nachzuweisen.

- 13.) Die Mieterin haftet der Vermieterin für alle Schäden, die diese aus ihrer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch sie, ihre Mitarbeiter oder sonstige Besucher/Familienangehörige oder eine schuldhaft Verletzung der ihr obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen.

III. MIETZEIT, VORZEITIGE VERTRAGSAUFLÖSUNG

- 1.) Das Mietverhältnis wird befristet abgeschlossen und beginnt mit Beginn des auf Seite 1 als „Mietbeginn“ genannten Kalendertags und endet, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf, mit Ablauf des auf dem Deckblatt als „Mietende“ genannten Kalendertags.
- 2.) Die Vermieterin ist berechtigt, aus den in diesem Vertrag genannten wesentlichen Gründen und jedenfalls aus den Gründen des § 1118 ABGB das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung zu beenden bzw. dieses unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Kalenderquartal gemäß allen erdenklichen Kündigungsgründen des § 30 MRG aufzukündigen.
- 3.) Die Mieterin kann das Mietverhältnis nicht vorzeitig kündigen und kann dieses auch nicht wegen Irrtum - mit Ausnahme von Zwang-, wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage, wegen geänderter Umstände oder wegen Nichteintritt des gewünschten oder erwarteten wirtschaftlichen Erfolges vorzeitig - vor Ablauf der festen Vertragsdauer-aufzukündigen, aufzulösen oder sonst wie anzufechten.
- 4.) Im Zusammenhang damit verzichtet die Mieterin darauf das Mietverhältnis als Folge einer Pandemie oder Epidemie aufzukündigen bzw. sonst wie anzufechten, insbesondere Mietzinsbefreiungs- bzw. Mietzinisminderungsansprüche geltend zu machen.
- 5.) Eine Teilkündigung der Flächen des Mietobjekts durch den Mieter ist ausgeschlossen.
- 6.) Endet das Mietverhältnis aus von der Mieterin zu vertretenden Gründen vorzeitig, so hat diese die Vermieterin unabhängig von einem Verschulden so zu stellen, als wäre das Mietverhältnis bis zum ordentlichen Vertragsablauf bzw. zum nächstmöglichen der Mieterin vertraglich zustehenden Kündigungstermin von der Mieterin ordnungsgemäß und vollständig erfüllt worden.
- 7.) Die Mieterin ist berechtigt, vorliegendes Bestandverhältnis vorzeitig gemäß § 1117 ABGB aufzulösen, wenn der Mietgegenstand - ohne Verschulden der Mieterin - nahezu überwiegend unbenutzbar oder von der Vermieterin nicht innerhalb von sechs Monaten nach Eintritt des Schadensereignisses wieder benutzbar gestellt werden kann. Während der Dauer der überwiegenden Unbenutzbarkeit besteht keine Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses. Soweit die Mieterin zur Aufkündigung berechtigt ist, hat dies unter Einhaltung der in Abs 1 genannten Fristen und Terminen zu erfolgen.
- 8.) Gemäß § 30 Abs. 2 Zif. 13 MRG wird außerdem als wichtiger und bedeutsamer Kündigungsgrund iSd § 30 Abs. 2 Zif. 13 MRG vereinbart: Für die Vermieterin ist die Möglichkeit der dauerhaften Inanspruchnahme eines Vorsteuerabzuges – also die Hintanhaltung von nachteiligen Auswirkungen bei Wegfall oder Kürzung desselben – ein wesentlicher und bedeutsamer Umstand für den Abschluss des gegenständlichen Mietverhältnisses. Andernfalls würde die Vermieterin den gegenständlichen Mietvertrag gar nicht mit dem Mieter abschließen. Dies wird vom Mieter auch ausdrücklich anerkannt, sodass er sich jedenfalls verpflichtet nur solche Umsätze im Mietgegenstand zu erzielen, die zum Vorsteuerabzug berechtigen. Daher vereinbaren die Parteien als wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Zif. 13 MRG den Wegfall oder die Einschränkung eines Vorsteuerabzuges bei der Vermieterin als Folge eines Verhaltens des Mieters.

- 9.) Der Mieter ist verpflichtet, der Vermieterin unverzüglich eine Änderung der Verwendung des Bestandobjektes im umsatzsteuerrechtlichen Sinn (insbesondere eine Reduktion oder Entfall der Möglichkeit eines Vorsteuerabzuges) schriftlich bekannt zu geben.
- 10.) Das Mietverhältnis kann von der Vermieterin auch ohne Einhaltung von Fristen und Terminen vorzeitig aufgelöst werden, wenn
- a. die Mieterin trotz Abmahnung vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht
 - b. wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages verletzt
 - c. allgemeine Teile des Gebäudes zweckwidrig verwendet
 - d. Brandschutzvorschriften und Brandschutzauflagen missachtet,
 - e. Wartungspflichten nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt und dadurch Anlagen oder Anlagenteile des Mietgegenstandes defekt werden.
- 11.) Die Mieterin verzichtet im Falle des Eigentümerwechsels auf Vermieterseite auf eine vorzeitige Kündigung/Auflösung des gegenständlichen Mietverhältnisses (analog §1120 ABGB).

IV. MIETZINS

- 1.) Der als Gegenleistung für die Nutzung des Mietgegenstandes vereinbarte Hauptmietzins setzt sich zusammen aus dem jeweiligen Mindestmietzins in Höhe wie auf dem Deckblatt beschreiben, dem Umsatzmietzins gemäß Punkt 3) und den Betriebs- und Nebenkosten sowie der jeweils hierauf entfallenden Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe.
- 2.) Der Mindestmietzins berechnet sich auf Grundlage der Bruttofläche (Innenkante zu Innenkante, ausgenommen Versorgungsschächte). Grundlage für die Berechnung sind die Planunterlagen, die im Auftrag der Vermieterin vom Architekturbüro HD Architekten Ziviltechniker GmbH erstellt worden sind.
- 3.) Die Mieterin verpflichtet sich, ab 01.01.2024 eine vom Umsatz abhängige Miete in Höhe von 7,5% des jährlich im oder aus dem Mietobjekt (einschließlich von Online-Bestellungen in das Mietobjekt oder aus dem Mietobjekt, Vorbestellungen in das Mietobjekt, und Lieferungen aus dem Mietobjekt an Kunden) erzielten Nettoumsatzes (berechnet gemäß Punkt 4.)), jedoch zumindest in Höhe von EUR 1.429,68 (Mindestmietzins) pro Monat wertgesichert (Punkt 8.) und 9.)) zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer, zu bezahlen. Klarstellend wird festgehalten, dass der vorstehend angeführte Mindestmietzins auf eine zu bezahlende Umsatzmiete anzurechnen ist.

Vereinbart wird, dass monatlich der vorstehend angeführte wertgesicherte Mindestmietzins sowie ein Zwölftel von 70% der im Vorjahr erzielten Umsatzmiete (Berechnungsbeispiel: 70% Umsatzmiete dividiert durch 12) als Akonto zzgl. der Betriebskosten und Umsatzsteuer zu bezahlen ist.

Für den Zeitraum 01.01.2024 bis inklusive 31.12.2024 gilt abweichend vom vorstehenden Absatz hinsichtlich der Abrechnung der Umsatzmiete folgendes: Die Abrechnung der Umsatzmiete erfolgt zum 31.01.2024, auf den Umsatzmietzins ist von der Mieterin in diesem Zeitraum keine monatlichen Akontozahlungen zu leisten.

- 4.) Zur Ermittlung des Umsatzes für die Berechnung des Umsatzmietzinses gilt Folgendes:

Als „Bemessungsgrundlage“ für die Umsatzmiete wird die Summe aller von der Mieterin oder eines mit der Mietergesellschaft verbundenen Unternehmens, sofern dieses einen Geschäftsbetrieb im Mietgegenstand ausübt (abgestellt wird jeweils auf die Konsumation oder Ausfolgung aus dem Mietgegenstand), erzielten Jahresnettoumsätze, die durch den Betrieb der Mieterin im Rahmen des Verkaufs von Produkten und Dienstleistungen in den dem Vertrag („at and from the shop“) zugrundeliegenden Geschäftsräumen zuzüglich eines allfälligen in Zukunft betriebenen, Schanigartens oder im Rahmen eines Lieferservices oder Take-Away, oder Cateringbetriebs, erzielt werden, unabhängig vom Ort der Lieferung.

Zur Erfassung der in vorstehendem Absatz angeführten Bemessungsgrundlage für den Umsatzmietzins verpflichtet sich die Mieterin Umsatzzahlen **pro Monat** bis zum 2. folgenden 15. zu melden. Für die im abgelaufenen Kalenderjahr erzielten Umsätze gemäß Absatz 1. dieses Vertragspunktes ist der Vermieterin die durch einen Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüfte und bestätigte Abrechnung vorzulegen. Die Umsatzzahlen und deren Bestätigung haben am 30.06. des Folgejahres bei der Vermieterin einzugehen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses während eines Kalenderjahres, ist der Vermieterin von der scheidenden Mieterin eine Umsatzmeldung mit Stichtag zum Ende des Mietverhältnisses vorzulegen.

Nachforderungen bzw. Rückzahlungen der Vermieterin aufgrund der Bekanntgabe der Umsatzzahlen gemäß vorstehendem Absatz sind von der Hausverwaltung an die Mieterin vorzuschreiben bzw. gutschreiben. Aus den Abrechnungen resultierende, den Mindesthauptmietzins übersteigende Beträge werden samt Umsatzsteuer in Rechnung gestellt und sind sodann innerhalb von 14 Tagen ab Rechnungslegung fällig. Dies gilt umgekehrt analog für zu hoch bezahlte Akontierungen. Eine Rechnungslegung durch die Vermieterin bedeutet jedoch kein Anerkenntnis der Richtigkeit und Vollständigkeit der von der Mieterin gemeldeten Umsatzzahlen.

Die Vermieterin oder ein von ihr hierzu bestellter Wirtschaftstreuhänder ist berechtigt, bei Bedenken der in der Umsatzmeldung übermittelten Daten gegen eine mindestens 7-tägige, vorausgehende Ankündigung, eine Prüfung der Umsatzmeldungen und deren Grundlagen vorzunehmen und ist dieser Einsicht in die Unterlagen/Bilanz der Mieterin zu gewähren. Die Vermieterin oder von ihr beauftragte Personen sind gegenüber Dritten zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Bestehen zwischen Vermieterin und Mieterin Meinungsverschiedenheiten über die Höhe der vom Wirtschaftstreuhänder der Vermieterin festgestellten Fehlbeträge, so kann die Mieterin binnen 30 Tagen ab Vorschreibung der Fehlbeträge mittels eingeschriebenen Briefes an die Vermieterin, die Überprüfung durch einen neutralen Wirtschaftstreuhänder verlangen. Diese Prüfungskosten trägt die Mieterin. Die Vermieterin wird der Mieterin die Prüfungskosten dann ersetzen, wenn die Prüfung tatsächlich keinen Fehlbetrag zu den gemeldeten Umsatzzahlen, ergeben hat.

- 5.) Der monatliche Mindestmietzins ist vom Mieter ab 01.12.2023 zu entrichten. Die Betriebskosten sowie jeweils hierauf entfallende Umsatzsteuer sind ab 01.11.2023, sohin ab Mietbeginn, zu entrichten.
- 6.) Der Mindestmietzins und das Umsatzmietzins-Akonto sind jeweils monatlich im Vorhinein zu leisten, sodass dieser am Fünften eines jeden Monats auf dem Konto der Hausverwaltung bei der ERSTE OESTERR. SPARKASSE, IBAN: AT83 2011 1285 3329 9353, BIC: GIBAATWWXXX, abzug – und spesenfrei gutgebucht ist. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Eingang des Geldes bei der Hausverwaltung an. Die Vermieterin ist berechtigt, Verzugszinsen laut Zahlungsverzugsgesetz zuzüglich Mahnkosten in Höhe von EUR 15,00 für jede Mahnung zu verrechnen.

- 7.) Der Mieter erklärt, auf Dauer des Mietvertrages damit einverstanden zu sein, dass ihm Vorschriften elektronisch auf die dem Vermieter bekannt gegebene E-Mail-Adresse übermittelt werden.
- 8.) Der Mindestmietzins ist auf der Basis des von der Statistik Austria ermittelten Verbraucherpreisindex 2020 (bzw. des allenfalls an dessen Stelle tretenden Index) wertgesichert, wobei der auf Seite 1 genannte Monat die Ausgangsbasis für die erste Berechnung bildet.

Sollte der VPI 2020 bzw. ein analoger Nachfolgeindex – aus welchem Grund auch immer – von der Statistik Austria oder einer entsprechenden Nachfolgestelle nicht mehr veröffentlicht werden, gilt als vereinbart, dass der Mietzins dennoch in seiner Kaufkraft gesichert bleibt. Für die Ermittlung der Kaufkraft sind diesfalls jene Grundsätze heranzuziehen, die für die Indexberechnung der Statistik Austria oder einer entsprechenden Nachfolgestelle zuletzt angewendet wurden.

Der Mindestmietzins wird zum ersten Jänner eines jeden Jahres durch Vergleich der Indexzahl für August des Vorjahres mit der Indexzahl für August des Vorvorjahres angepasst. Die erstmalige Anpassung zum ersten Jänner erfolgt durch Vergleich der Ausgangsbasis (Seite 1) mit der Indexzahl des nächstfolgenden August. Der sich aus der Wertsicherung ergebende neu berechnete Mietzins wird umgehend nach erster Aufforderung der Vermieterin zur Zahlung fällig.

Die Auswirkung dieser Wertsicherungsklausel tritt mit Änderung der Indexziffer von selbst ein, ohne dass es einer darauf abzielenden besonderen Erklärung eines der Vertragsteile bedürfte. Selbst wenn die Vermieterin nur den Mietzins ohne Berücksichtigung seiner Veränderung durch die Wertsicherung entgegen nimmt oder der Mieter den Mietzins unverändert bezahlt, hat die Vermieterin im Fall einer wertsicherungsbedingten Erhöhung des Mietzinses damit nicht konkludent auf die sich aufgrund der Wertsicherungsklausel für die vergangenen Mietzinsperioden ergebenden Erhöhungsbeträge verzichtet und hat der Mieter im Falle einer wertsicherungsbedingten Verminderung des Mietzinses ebenso nicht konkludent auf die sich aufgrund der Wertsicherungsklausel für die vergangenen Mietzinsperioden ergebenden Verminderungsbeträge verzichtet. Eine Rückverrechnung der vereinbarten Wertsicherung wird zwischen den Vertragsteilen ausdrücklich als zulässig vereinbart.

- 9.) Sollte der Verbraucherpreisindex 2020 oder ein analoger Nachfolgeindex innerhalb von 12 Monaten um mehr als 3% ansteigen, so ist die Vermieterin - zusätzlich zur Anpassung gemäß Punkt 8) - zu einer weiteren Anpassung (Erhöhung) des Mietzinses in voller Höhe des Anstiegs des VPI 2020 oder eines analogen Nachfolgeindex ab dem Monat (Zinstermin), dessen Indexzahl zum Anstieg von mehr als 3% geführt hat, berechtigt. Der sich aus dieser (zusätzlichen) Wertsicherung ergebende neu berechnete Mietzins wird umgehend nach erster Aufforderung der Vermieterin zur Zahlung fällig.
- 10.) Der jeweiligen Vermieterin steht das uneingeschränkte Wahlrecht zu, im Rahmen der jeweils geltenden umsatzsteuerrechtlichen Bestimmungen, bei der Vermietung des gegenständlichen Bestandobjektes entweder die Umsätze aus der Vermietung steuerfrei zu behandeln, oder auf ein ihm eingeräumtes Recht zur umsatzsteuerfreien Verwertung – derzeit § 6 Abs. 2 4. Unterabsatz UStG in der Fassung BGBl I 2012/22 - zu verzichten. Der Mieter erklärt, im Mietgegenstand bis auf weiteres im nahezu ausschließlichen Umfang solche Umsätze zu erzielen, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen. Die Vermieterin ist berechtigt, vom Mieter entsprechende Nachweise über die tatsächliche Verwendung des Bestandobjektes zur Erzielung von nahezu ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätzen zu verlangen. Der Mieter verpflichtet sich, einen entsprechenden Nachweis über Aufforderung der Vermieterin längstens binnen 14 Tagen zu erbringen. Diese

Verpflichtung des Mieters besteht auch nach Beendigung des Mietverhältnisses weiter und endet erst mit Abschluss eines allfälligen Betriebsprüfungsverfahrens bei der Vermieterin. Ist die Vermieterin, aus welchen Gründen auch immer - insbesondere wegen einer Verwendungsänderung des Mieters oder wenn der Mieter nicht mehr zum Vorsteuerabzug berechtigt sein sollte - jetzt und in Zukunft nicht, nicht mehr oder auch nicht mehr vollständig in der Lage, einen Vorsteuerabzug, insbesondere für Kosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft bzw. des Gebäudes, für den sonstigen Herstellungsaufwand und/oder Instandhaltungsaufwand und die laufenden Kosten des Betriebes des Gebäudes bzw. der Liegenschaft geltend zu machen, verpflichtet sich der Mieter, den Vermieterin hinsichtlich aller daraus resultierenden Nachteile Schad- und klaglos zu halten, insbesondere ihn von Ansprüchen Dritter freizustellen. Sollte daher der Mieter (i) jetzt schon nur solche Umsätze erzielen, die ihn zum Vorsteuerabzug nicht berechtigen oder (ii) in Zukunft den Mietgegenstand in einer solchen Form verwenden, dass er nicht mehr nahezu ausschließlich solche Umsätze erzielt, für die ein Vorsteuerabzug bei ihm möglich ist oder (iii) die Vermieterin oder dessen Rechtsnachfolger – obwohl er/sie auf ein ihm/ihnen eingeräumtes Recht zur umsatzsteuerfreien Verwertung – derzeit § 6 Abs. 2 4. Unterabsatz UStG in der Fassung BGBl I 2012/22 verzichtet hat/haben, nicht (mehr) zum Vorsteuerabzug berechtigt sein, so hat er der Vermieterin den auf den Mietgegenstand entfallenden anteiligen Vorsteuerverlust neben dem Hauptmietzins (Mietzins, Betriebs-/Nebenkosten, Heizkosten etc.) abzugelten; die Vermieterin ist berechtigt, monatlich entsprechende Akontobeträge gegen jährliche Abrechnung hierfür einzuheben. Sollte sich in einem späteren Betriebsprüfungsverfahren – allenfalls auch erst nach Beendigung des Mietverhältnisses - herausstellen, dass die Vermieterin aus dem Mieter zurechenbaren Gründen nicht oder nur teilweise zum Vorsteuerabzug berechtigt war, ist die Vermieterin berechtigt den Verlust und/oder die Reduktion des Vorsteuerabzuges vom Mieter zu fordern. Derartige Ansprüche verjähren frühestens 6 Monate nach rechtskräftiger Beendigung eines Betriebsprüfungsverfahrens (Umsatzsteuerüberprüfung) bei der Vermieterin. Sollte im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ein derartiges Verfahren anhängig sein, ist die Vermieterin berechtigt eine allenfalls vom Mieter zur Verfügung gestellte Kautions zurückzubehalten.

- 11.) Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen, es sei denn, dass die Vermieterin zahlungsunfähig wäre, oder diese Gegenforderungen im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters entstehen, gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin anerkannt sind.
- 12.) Die Mieterin hat vor Vertragsabschluss mit eigenen Fachleuten den Mietgegenstand auf die Brauchbarkeit und Tauglichkeit für die von der Mieterin beabsichtigten Geschäfts- und Nutzungszwecke geprüft. Die Mieterin hat den Mietgegenstand für tauglich und brauchbar für ihre Zwecke vorgefunden und erklärt die Mieterin keine Mängel gefunden zu haben, die eine Brauchbarkeit oder Verwendbarkeit behindern oder erschweren würden.

V. BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN

- 1.) Der Mieter hat - zuzüglich zu dem in Punkt IV) vereinbarten Mietzins – auch sämtliche nachstehend aufgelisteten Betriebs- und Nebenkosten, öffentlichen Abgaben und Verwaltungskosten anteilig zu tragen. Die Verpflichtung zur Bezahlung der Betriebs- und Nebenkosten zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer beginnt ab Mietbeginn.
- 2.) Der Mieter trägt die Kosten der die Liegenschaft und/oder das Gebäude betreffenden öffentlichen Abgaben (z.B. Grundsteuer, Wasser- und Kanalgebühren), die kraft Gesetzes, Verordnung oder gesetzlicher Verfügung zur Vorschreibung gelangen;
- 3.) der Mieter trägt die Kosten für die Versicherungen (Gebäudehaftpflicht, Feuer, Sturm, Leitungswasser [inklusive Korrosion und Verstopfung], Niederschlagswasser, Vandalismus,

Glasbruch, Steinschlag);

- 4.) der Mieter trägt die Kosten für Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung, Reparatur, Strom, TÜV-Überprüfung, Störungsbehebung, Notrufeinrichtung von Aufzügen/Rolltreppen sowie den Aufzugswart;
- 5.) der Mieter trägt die Kosten für Wartung, Instandhaltung, Reparatur, Strom, Störungseinsätze, hinsichtlich der Beleuchtung der Allgemeinflächen und Außenanlagen;
- 6.) der Mieter trägt die Kosten für Wartung, Instandhaltung, Reparatur, Reinigung der Außenanlagen und Allgemeinflächen, wie z.B. Zufahrten, Parkplätze, Dachrinnen, Dachsicherungseinrichtungen, Werbeanlagen, Einzäunungen, Einkaufswagenabstellflächen udgl; (inklusive Winterdienst z.B. Tauwetterkontrolle und in diesem Zusammenhang erforderliche Maßnahmen, Splittstreuungen und Schneeräumungen, erforderliche Dach/Terrassenabschöpfungen des Schnees);
- 7.) der Mieter trägt die Kosten für Betreuung der Grünanlagen und Bepflanzungen (inklusive Rasenpflege, Baumschneidarbeiten, Bewässerung und Baumgutachten);
- 8.) der Mieter trägt die Kosten für Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung, Reparatur, Eichung, TÜV-Überprüfung, Energieverbrauch der technischen Anlagen und Einrichtungen (insbesondere sämtliche Haustechnikanlagen samt Steuerung, wie z.B. Heizungs-, Klima-, Warmwasserversorgungs-, Enthärtungs-, Abwasserentsorgungs-, Lüftungs- und Brandmeldeanlagen, Brandrauchentlüftung, Brandschutztüren, Brandschutztore, Feuerlöscher und sonstige Brandschutzeinrichtungen, CO-Warnanlage, Videoüberwachung, Gegensprechanlage, Blitzschutz, Haus-SAT-Anlage und Telekabel, Waschküche, Tor- und Schließanlagen sowie Zutrittssysteme, Außenjalousien und sonstige Gemeinschaftsanlagen udgl.); sowie die Kosten für die Objektüberprüfung (derzeit gem. Ö-Norm B 1300/1301);
- 9.) der Mieter trägt die Kosten der Schädlingsbekämpfung, des Rauchfangkehrers, Kanalräumers;
- 10.) der Mieter trägt die Kosten für die Errichtung und den Betrieb von Zählern für die Energie-/Verbrauchsmessung (Wärme, Kälte, Strom) sowie Wasserverbrauch. Darüber hinaus auch die Kosten für die Strombezugsberechtigung gemäß den öffentlichen Tarifen des E-Werkes;
- 11.) der Mieter trägt die Bewachungs- und Portierkosten;
- 12.) der Mieter trägt die Kosten für die Beseitigung von Beschädigungen von Einfriedungszäunen, Einfahrtstoren, Lichtmasten und zugehöriger technischer Geräte, sowie der Werbeanlagen und Fahnenmasten;
- 13.) der Mieter trägt die Kosten für die Beseitigung von Vandalismusschäden oder Verschmutzungen durch Graffiti;
- 14.) der Mieter trägt die Kosten für Schmutzmatten inkl. Mietmattenservice;
- 15.) der Mieter trägt die Kosten für Müllabfuhr und Abfallbeseitigung;
- 16.) der Mieter trägt die Kosten für einen Austausch der Schließanlage bei Einbruch oder Zerstörung durch Unbekannte;
- 17.) der Mieter trägt die Kosten der laufenden Gebäudebetreuung (Facilitymanagement / technische Objektbetreuung, Rufbereitschaft) und der Verwaltung;

- 18.) der Mieter trägt die Energiekosten insbesondere für Heizung, Kühlung, Lüftung und Warmwasser;
- 19.) Der Mieter trägt die Kosten für Wartung und Instandhaltung der mieterbezogenen Anlagen des Mieters, das sind Lüftung, Kühlung, Fettabscheider und Heizung, zur Gänze;
- 20.) Die Mieterin trägt die Kosten für den gemeinsamen Werbeauftritt, die Beleuchtungen, die Werbepylone, der „Rochus-Passage“.
- 21.) Der von der Mieterin zu tragende Anteil an den Betriebs- und Nebenkosten gemäß Abs 2 - 20 bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietobjektes zur Gesamtnutzfläche aller Mietobjekte des Gebäudes bzw. bei Gemeinschaftsanlagen zur Nutzfläche aller Mietobjekte, bei welchen Mieter auf Grundlage einer objektiven Nutzungsmöglichkeit und einer Vereinbarung mit der Vermieterin nutzungsberechtigt sind.
- 22.) Der Mieter verpflichtet sich für Strom, Heizung, Fernkälte, Warm- und Kaltwasser udgl. direkte Lieferverträge mit den betreffenden Versorgungsunternehmen abzuschließen und diese Kosten direkt zu begleichen, soweit diese Leistungen nicht von der Vermieterin an den Mieter verrechnet werden oder die Verrechnung über ein Versorgungsunternehmen an den Mieter von der Vermieterin in Auftrag gegeben wurde. Die Vermieterin ist in diesem Zusammenhang schad- und klaglos zu halten.

Sollte die Vermieterin den Auftrag zur Verrechnung der Aufwände für insbesondere, aber nicht ausschließlich, z.B. Heizung, Warmwasser, Kaltwasser, Abwasser, Kühlung an ein Unternehmen erteilt haben oder zukünftig erteilen, wird vereinbart, dass die Verrechnung dieser Aufwendungen (Vorauszahlung, Abrechnung udgl.) über dieses Unternehmen abgewickelt wird. Der Mieter ist verpflichtet, der durch die Vermieterin abgeschlossenen Vereinbarung mit dem Unternehmen für die Bestanddauer beizutreten und sämtliche Vorschreibungen direkt an das Unternehmen zu zahlen.
- 23.) Der verhältnismäßige Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Bestandobjektes zur Gesamtfläche aller Mietgegenstände des Hauses. Im Falle einer nachträglich eintretenden Änderung der Gesamtfläche ist die Vermieterin zu einer entsprechenden Anpassung des Verrechnungsschlüssels berechtigt. Eine Nichtbenützung allgemeiner Anlagen befreit den Mieter nicht von der Entrichtung des dafür auf ihn entfallenden Kostenanteiles.
- 24.) Ändern sich die Nutzfläche des Mietobjektes oder des Gebäudes nach Mietbeginn, ist die Vermieterin berechtigt und verpflichtet, den Anteil an Betriebs- und Nebenkosten, den Die Mieterin nach Punkt V. 22) zu tragen hat, entsprechend der Veränderung anzupassen. Ebenso hat eine Änderung des Verteilungsschlüssels zu erfolgen, wenn Änderungen in einer objektiven Nutzungsmöglichkeit oder der Nutzungsberechtigung an Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen eintreten.
- 25.) Eine Nichtbenützung von Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen laut Gebäudeliste (zB. Aufzug, Treppenlift, für alle Mieter zugängliche Gemeinschaftsräume, Kinderspielplatz, Terrassen, Außenbereiche, Waschküche) befreit die Mieterin nicht von der Entrichtung des dafür auf ihn entfallenden Kostenanteiles.
- 26.) Der Mieter ist berechtigt, den Lift zu benützen, jedoch auch verpflichtet, die mit dem Betrieb und der laufenden Wartung verbundenen – anteiligen - Kosten der Gemeinschaftsanlage während der gesamten Mietdauer zu tragen; unabhängig davon, ob er den Lift in Anspruch nimmt.

- 27.) Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung, der Erweiterung des Deckungsumfanges und/oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses zu.
- 28.) Die Betriebs- und Nebenkosten werden dem Mieter in monatlichen Akontobeträgen vorgeschrieben. Die Vermieterin verpflichtet sich, jährlich bis zum 30.06. anhand von Belegen eine Abrechnung über die Betriebs- und Nebenkosten des vorangegangenen Kalenderjahres zu legen. Der Nachweis der Höhe der Betriebskosten, öffentliche Abgaben und sonstigen Aufwendungen erfolgt in diesem Fall durch fristgerechte Auflage der Rechnungsbelege in der Hausverwaltung. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass am Beginn des Mietverhältnisses keine stichtagsgemäße Abrechnung der genannten Kosten erfolgt. Dementsprechend ist der Mieter verpflichtet bzw. berechtigt, Fehlbeträge bzw. Überschüsse aus der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung des vorangegangenen Kalenderjahres auch dann zu leisten bzw. entgegenzunehmen, wenn diese Nachzahlungen/Guthaben für einen Zeitraum aus dem vergangenen Kalenderjahr begehrt werden, in welchem er noch nicht Mieter war.
- 29.) Bei gestiegenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben kann auch während des Jahres eine Erhöhung der monatlichen Akontobeträge erfolgen, wobei diese Erhöhung dem Mieter im Vorhinein schriftlich bekannt zu geben ist.

VI. KAUTION, KONVENTIONALSTRAFE

- 1.) Der Mieter verpflichtet sich, zur Sicherstellung aller Ansprüche der Vermieterin aus diesem Mietverhältnis bei Vertragsabschluss eine Kautions in der auf Seite 1, beschriebenen Höhe, auf ein gesondert geführtes Konto der Hausverwaltung zu überweisen oder Form einer unwiderruflichen, abstrakten, unbefristeten Bankgarantie eines inländischen Kreditinstitutes gemäß beiliegendem Muster (siehe Beilage ./.6) zu übergeben. Die Verwahrung und Veranlagung der Kautions hat entsprechend den Bestimmungen des § 16b MRG zu erfolgen.

Endet die Bankgarantie aus welchem Grund auch immer vorzeitig, ist der Mieter verpflichtet, drei Monate vor allfälligem Ablauf der Bankgarantie eine neuerliche unbefristete Bankgarantie dem Vermieter zur Verfügung zu stellen, widrigenfalls die Vermieterin bei nicht rechtzeitiger Vorlage der Bankgarantie berechtigt ist, die bestehende Bankgarantie auch dann in Anspruch zu nehmen und in eine Barkautions umzuwandeln, wenn zu diesem Zeitpunkt keine offenen Forderungen gegen den Mieter bestehen.

- 2.) Die Übergabe der Kautions muss vor Mietbeginn, spätestens jedoch vor Übergabe der Bestandeinheit erfolgen. Eine nicht erfolgte Übergabe der Kautions verschiebt die Übergabe der Bestandeinheit bis zur Erbringung dieser, jedoch werden dadurch die sonstigen Rechte und Pflichten dieses Vertrages nicht berührt und/oder zeitlich verschoben.
- 3.) Sollte die Kautions während der Dauer des Mietverhältnisses zur Gänze oder zum Teil verbraucht werden, ist der Mieter zur Wiederauffüllung binnen zwei Wochen nach schriftlicher Aufforderung verpflichtet.
- 4.) Die Vermieterin ist jederzeit berechtigt, aber nicht verpflichtet, Forderungen gegen den Mieter sowohl aus Mietentgeltrückständen, Umsatzsteuerrückständen und Betriebskostenrückständen, als auch wegen sonstiger Forderungen (z.B. Nichterfüllung von Erhaltungspflichten, Schadenersatz wegen Beschädigungen des Mietgegenstandes oder des Hauses etc.) aus der erlegten Kautions zu decken.
- 5.) Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass während des laufenden Vertragsverhältnisses die Vermieterin irgendwelche seiner Ansprüche aus der Kautions deckt; die Vermieterin hat vielmehr Anspruch darauf, dass die Kautions bis zur Vertragsbeendigung in voller Höhe zur

Verfügung steht. Der Mieter ist daher auch nicht berechtigt, die letzte Mietzahlung oder sonstige Verpflichtungen gegen die Kautionszahlung aufzurechnen.

- 6.) Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist dem Mieter Kautionszahlung zuzüglich Verzinsung unverzüglich auszufolgen, soweit sie nicht für berechtigte Forderungen der Vermieterin aus dem Mietverhältnis heranzuziehen ist. Zur Feststellung allfälliger aus der Kautionszahlung zu deckender Ansprüche gegen den Mieter steht der Vermieterin jedoch eine angemessene Frist zur Verfügung.
- 7.) Darüber hinaus wird eine Konventionalstrafe in Höhe von drei Monatsbruttomietzinsen vereinbart, falls das Bestandsobjekt nicht zum vertraglich oder gerichtlich festgesetzten Zeitpunkt ohne Räumungsexekution übergeben wird. Die Vermieterin ist berechtigt, eine solche Konventionalstrafe mit einer allenfalls bei ihr erliegenden Kautionszahlung zu verrechnen.

VII. SERVICE- UND DIENSTLEISTUNGSVERTRÄGE

- 1.) Die Mieterin verpflichtet sich jeweils auf die volle Bestandsdauer Wartungsverträge (Full-Service) für die Klimaanlage der Mieterin im Mietobjekt sowie sämtliche Lüftungsteile des Mietobjekts (Filteranlage, Filtertausch) abschließen.
- 2.) Die Kosten für Reparatur- und Servicearbeiten, die Kosten für den Austausch von Verbrauchsmaterialien sowie die Kosten für die regelmäßig auszutauschende bzw. zu erneuernde technische Ausstattung der Klimaanlage der Mieterin trägt die Mieterin alleine. Eine Verpflichtung der Vermieterin für Wartungs- und Servicearbeiten für die mieterbezogenen Anlagen und die technische Ausstattung des Mietgegenstands besteht nicht.

VIII. INSTANDHALTUNG

- 1.) Die Mieterin hat den Mietgegenstand jederzeit in einem guten und brauchbaren Zustand zu erhalten. Die Bestimmung des § 1096 ABGB für das Innere des Mietgegenstandes wird abgedungen.
- 2.) Die Mieterin verpflichtet sich im Speziellen zur Instandhaltung, Wartung, Erhaltung und bei Bedarf auch Erneuerung des WC und des Handwaschbeckens im Mietobjekt.
- 3.) Die Mieterin erklärt aus zeitweiligen, von der Vermieterin nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldeten Störungen der Wasserzufuhr, der Energieversorgung oder Gebrechen an Strom-Wasser-, Fernwärme-, Gas- und Kanalisierungsleitungen oder dergleichen keine Schadenersatzansprüche für Vermögensschäden abzuleiten, sofern diese Störungen nicht länger als 96h – davon ausgenommen sind Sonntage und gesetzliche Feiertage - dauern; Die Mieterin verpflichtet sich, solche Schäden und Gebrechen der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Die Vermieterin ist – soweit diese Störungen in ihrem Einflussbereich liegen - verpflichtet die diesbezüglichen Störungen und Gebrechen unverzüglich zu beheben oder durch fachkundige Dritte beheben zu lassen.
- 4.) Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand samt seiner Einrichtung und technischen Ausstattung – insbesondere Gas-, Licht-, Wasser-, Elektro-, und Beheizungsanlagen, die Sanitärausstattung, Fenster, Türen (Balkontüren, Eingangstüren, etc.), Innen- und Außenjalousien sowie Heizungsventile - während der Dauer des Mietvertrages sorgfältig und pfleglich zu behandeln, zu warten, instand zu halten und allenfalls zu erneuern. Fensterdichtungen und Silikonverfugungen sind regelmäßig fachgerecht zu reinigen und bei

Bedarf (z.B. Schimmelbefall) zu ergänzen bzw. zu erneuern; ebenso hat die Mieterin bei Lüftungsanlagen und Dunstabzügen einen regelmäßigen Filteraustausch durchzuführen. Die Verfügen von Terrassen und Balkonen sind von der Mieterin sauber zu halten. Beschädigungen von Terrassenisolierungen durch eingewurzeltes Unkraut oder Sträucher hat die Mieterin auf ihre Kosten unverzüglich beheben zu lassen.

- 5.) Die Mieterin ist im Rahmen der von ihr abzuschließenden Wartungs- bzw. Serviceverträge zur Wartung und Instandhaltungsverpflichtungen für nachstehende eigene Anlagen verpflichtet:
 - a) Klimaanlage
 - b) Lüftungsanlagenteile im Mietobjekt
- 6.) Die dem Mieter übergebenen Gebrauchsanleitungen, Produktbeschreibungen udgl. sind in diesem Zusammenhang zu beachten, sorgfältig aufzubewahren und bei Rückstellung des Mietgegenstandes wieder zu übergeben.
- 7.) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt wird, obliegt die Behebung von ernsten Schäden, die die Substanz oder die Außenhaut des Gebäudes (Dach, Fassade, Außenfenster, Außentüren, Mauerwerk) betreffen, der Vermieterin und fällt nicht in die Behebungspflicht der Mieterin; es sei denn diese wurden von der Mieterin schuldhaft verursacht. Wird die Behebung von solchen Schäden erforderlich, so ist Die Mieterin bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dies der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen.
- 8.) Kommt die Mieterin ihren Instandhaltungsverpflichtungen gemäß ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht nach, ist die Vermieterin berechtigt, diese Schäden nach fruchtlosem Verstreichen einer angemessenen Nachfrist auf Kosten der Mieterin beheben zu lassen. Wenn die Mieterin Erhaltungsarbeiten tätigt, die in die Behebungspflicht der Vermieterin fallen, ist der Vermieterin – außer bei Gefahr im Verzug - vorab Gelegenheit zur Behebung auf eigene Kosten einzuräumen.
- 9.) Die Mieterin ist verpflichtet, für eine ausreichende Beheizung bzw. Be- und Entlüftung des Mietgegenstandes zu sorgen und wird die Vermieterin für alle aus einer mangelnden Beheizung bzw. Be- und Entlüftung entstehenden Schäden schad- und klaglos halten.
- 10.) Die Mieterin hat für die vollständige und ordnungsgemäße externe (=außerhalb des Hausmülls) Entsorgung ihres Mülls und der sonstigen aus oder im Zusammenhang mit dem Betrieb des Mietgegenstandes anfallenden Abfallstoffe (Verpackungsmaterialien, Altöl udgl.) aufzukommen. Auch Anlieferungsgebiete sind von der Mieterin auf ihre Kosten ordentlich gesäubert zu halten. Es darf jedenfalls zu keiner Behinderung, Verschmutzung oder Störung für die übrigen Mieter des Hauses kommen. Im Falle der nicht ordnungsgemäßen Reinigung und Entsorgung ist die Mieterin auch ohne vorangehende Abmahnung zur sofortigen Ersatzvornahme berechtigt; die dadurch anfallenden Kosten trägt die Mieterin. Es ist die Müllordnung Beilage ./9 einzuhalten.
- 11.) In Bezug auf Lärm ist festzuhalten, dass sich die mietvertragliche Nutzung auf die üblichen Werte bei Verkaufslökalen für Eis / Eiswarenbezieht. Die Mieterin haftet in diesem Zusammenhang für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Auflagen und hat die Vermieterin für alle Ansprüche Dritter (Behörden, Mieter, Anrainer udgl.) aus oder im Zusammenhang mit einer Lärmbelästigung schad- und klaglos zu halten. Sollten im Zusammenhang mit dem Betrieb der Mieterin Schallschutzmaßnahmen zur Lärmvermeidung erforderlich sein oder behördlich vorgeschrieben werden, hat die Mieterin diese Maßnahmen auf eigene Kosten unverzüglich umzusetzen. Kommt die Mieterin ihren diesbezüglichen Verpflichtungen trotz Aufforderung nicht nach, ist die Vermieterin berechtigt, die erforderlichen Maßnahmen im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten der Mieterin durchzuführen.

- 12.) Die Mieterin ist darüber informiert, dass die von ihr im Mietgegenstand eingebrachten Fahrnisse nicht vom Versicherungsschutz der bestehenden Gebäudebündelversicherung umfasst sind. Die Mieterin verpflichtet sich eine Betriebsbündelversicherung (inklusive der Sparten: Betriebsausfall, Leitungswasser und Feuer (Inventar), Einbruch, Sturm, Haftpflicht, Elektrogeräte- und Glasbruchversicherung) mit ausreichender Deckung abzuschließen. Erhält die Mieterin Versicherungsleistungen aus ihrer eigenen oder einer von der Vermieterin abgeschlossenen Versicherung, ist sie verpflichtet, die im Mietgegenstand aufgetretenen Schäden ohne unnötigen Aufschub beheben zu lassen.
- 13.) Die Mieterin verpflichtet sich bei Abwesenheit von mehr als 72 Stunden die Wasserzufuhr für den gegenständlichen Mietgegenstand abzusperren und die der Vermieterin im Fall der Nichteinhaltung entstehenden Nachteile zu ersetzen.

IX. BAULICHE VERÄNDERUNGEN /VERBESSERUNG

- 1.) Die Vermieterin kann Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur ordnungsgemäßen Erhaltung und/oder zum Betrieb des Gebäudes erforderlich sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes bzw. Eingriffe in sein Mietrecht zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses außerhalb seines Mietgegenstandes notwendig und zweckmäßig ist. Die Vermieterin hat jedoch Beeinträchtigungen des Mieters tunlichst zu vermeiden und möglichst kurz zu halten. Ansprüche auf Schadenersatz werden einvernehmlich ausgeschlossen; es sei denn Ansprüche des Mieters beruhen auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vermieterin.
- 2.) Von der Mieterin gewünschte Veränderungen / Verbesserungen inner- und außerhalb des Mietgegenstandes bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Vermieterin. Hinsichtlich sämtlicher von der Mieterin gewünschter Einbauten/Ausbauten wird die Mieterin die entsprechenden Planunterlagen an die Vermieterin zur schriftlichen Freigabe vorlegen, erst danach darf mit diesen Arbeiten begonnen werden. Punkt 10.) gilt uneingeschränkt.
- 3.) Beabsichtigte Arbeiten inner- und außerhalb des Mietgegenstandes hat die Mieterin der Hausverwaltung unter Angabe von Art und Umfang, sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden schriftlich zur Genehmigung vorzulegen.
- 4.) Ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden. Bauarbeiten jeder Art, welche die Mieterin vornimmt, haben ohne Störung für andere Mieter zu erfolgen. Die Instandhaltungspflicht der Mieterin erfasst auch solche vorgenommenen Veränderungen.
- 5.) Stünden der nachträglichen Neuerrichtung von Mietgegenständen oder den in Absatz 1) genannten Maßnahmen Rechte zur Benützung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, wie etwa von Dachboden- oder Kellerräumen, Grünanlagen oder Hofflächen entgegen, so haben dennoch die bisherigen Benützungsberechtigten die Baumaßnahmen unter der Voraussetzung zu dulden, dass ihnen gleichwertige Benützungsrechte oder die sonstige Möglichkeit zur gleichwertigen Befriedigung ihrer Interessen eingeräumt werden, oder dass ihnen der Verlust des Benützungsrechtes unter Berücksichtigung der bisherigen Ausübung abgegolten wird.
- 6.) Der Vermieter ist berechtigt, auf seine Kosten solche Maßnahmen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft und des Gebäudes vorzunehmen, die einer Verbesserung der Energieeffizienz oder der Umsetzung energiepolitischer Ziele auf EU- oder innerstaatlicher Ebene dienen (beispielsweise Photovoltaik, Windkraft, Solaranlagen, Geothermie und dergleichen).

- 7.) Vom Mieter gewünschte Veränderungen / Verbesserungen inner- und außerhalb des Mietgegenstandes bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Vermieterin.
- 8.) Beabsichtigte Arbeiten inner- und außerhalb des Mietgegenstandes hat der Mieter der Hausverwaltung unter Angabe von Art und Umfang, sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden schriftlich zur Genehmigung vorzulegen.
- 9.) Ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden. Bauarbeiten jeder Art, die der Mieter vornimmt, haben ohne Störung für andere Mieter zu erfolgen. Die Instandhaltungspflicht des Mieters erfasst auch solche vorgenommenen Veränderungen.
- 10.) Bei sämtlichen baulichen Veränderungen durch den Mieter gilt folgendes:
 - a) Der Mieter wird die baulichen Maßnahmen auf eigenes Risiko und eigene Kosten unter Einhaltung der Stand der Technik, aller gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen, unter möglicher Schonung der Substanz des Gebäudes und der übrigen Mieter, ausschließlich mit befugten Professionisten und unter Überwachung fachkundiger Dritter planen und ausführen lassen.
 - b) Alle damit notwendigen Verträge sind vom Mieter auf seine Kosten und sein Risiko abzuschließen und einzuhalten. Der Mieter hat der Vermieterin von allen an die Vermieterin im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen herangetragenen Ansprüchen, unabhängig von einem Verschulden des Mieters, schad- und klaglos zu halten.
 - c) Der Mieter wird auf seine Kosten und sein Risiko sämtliche behördlichen Bewilligungen, die für die baulichen Maßnahmen erforderlich werden, einholen. Die Vermieterin hat weder für die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Maßnahmen, noch für allfällige sonstige technische oder bauliche Voraussetzungen einzustehen. Der Mieter wird die Vermieterin für alle abgegebenen Erklärungen (z.B. für die Erlangung der Baubewilligung) und die daraus resultierenden Kosten und Ansprüche Dritter vollkommen schad- und klaglos halten.
 - d) Die Gewährleistung für die vom Mieter durchgeführten baulichen Maßnahmen ist vom Mieter direkt mit den von ihm beauftragten Professionisten abzuwickeln. Die Vermieterin ist in diesem Zusammenhang vollkommen schad- und klaglos zu halten.
 - e) Der Mieter wird der Vermieterin jeweils umgehend auf seine Kosten eine Parie der genehmigten Einreichunterlagen inklusive Einreichpläne übergeben. Der Mieter wird des Weiteren nach Beendigung der Arbeiten die Ausarbeitung aktueller Bestandspläne auf seine Kosten veranlassen und der Vermieterin eine Parie im Original und eine Parie in elektronischer Form unentgeltlich zur Verfügung stellen.
- 11.) Eine sich aus baulichen Veränderungen durch die Mieterin – unbeschadet der vorstehenden Bestimmungen - ergebende Abweichung der Fläche des Mietgegenstandes von den Angaben auf Seite 1 haben keine Auswirkungen auf die Höhe des Nettomietzinses.
- 12.) Die Vermieterin hat weder für die Genehmigungsfähigkeit noch für allfällige sonstige technische oder bauliche Voraussetzungen der Veränderungen durch den Mieter einzustehen. Der Mieter wird die Vermieterin für alle abgegebenen Erklärungen (z.B. für die

Erlangung der Baubewilligung) und die daraus resultierenden Kosten und Ansprüche Dritter schad- und klaglos halten.

- 13.) Alle vom Mieter getätigten baulichen Veränderungen / Verbesserungen sind bei Beendigung des Bestandverhältnisses nach Wahl der Vermieterin auf Kosten des Mieters ersatzlos zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, sowie der Planstand ordnungsgemäß anzupassen, soweit diesbezüglich nicht anderweitige schriftliche Vereinbarungen mit der Vermieterin getroffen wurden. Allfällige Ersatzansprüche des Mieters werden einvernehmlich ausgeschlossen.

X. RÜCKSTELLUNG

- 1.) Bei Beendigung des Mietvertrages hat die Mieterin den Mietgegenstand (samt Kellerabteil) geräumt von sämtlichen beweglichen Gegenständen, in ordentlichem und gereinigtem Zustand, an die Vermieterin zurückzustellen. Sämtliche Schlüssel sind der Vermieterin zu übergeben. Zudem ist der Vermieterin anlässlich der Rückstellung auch ein Nachweis über die ordnungsgemäße Wartung der im Mietgegenstand befindlichen technischen Anlagen und Einrichtungen (wie insbesondere Heizung und Kühlung, Fenster, Silikonfugen, etc.) zu erbringen. Der Mietgegenstand ist ordnungsgemäß und weiß ausgemalt zurückzustellen. Von der Mieterin vorgenommene Veränderungen – insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Fliesen, Decken, Böden, Türen, und Fenster - hat die Mieterin zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Parkettböden sind bei überdurchschnittlicher Abnutzung zu schleifen und zu versiegeln, bei anderen Bodenbelägen (Teppich, PVC, etc.) gereinigt bzw. shampooiniert zu übergeben. Die vorgenannten Instandhaltungs-/Reinigungsarbeiten sind von befugten Gewerbsleuten durchzuführen.
- 2.) Veränderungen an der Elektroanlage müssen durch eine Fachfirma durchgeführt werden und hat der Mieter über Verlangen der Vermieterin hierüber einen positiven und aktuellen Elektrobefund vorzulegen. Hinsichtlich etwaiger vom Mieter eingebrachter Beleuchtungskörper, Steckdosen udgl. hat die Vermieterin das Wahlrecht über den Verbleib oder den Rückbau, sofern nicht schon im Zusammenhang mit dem Einbau der Beleuchtungskörper, Steckdosen udgl. eine anderslautende Vereinbarung getroffen wurde.
- 3.) Vom Mieter eingebrachte EDV-Verkabelungen dürfen nur nach Freigabe der Vermieterin im Mietgegenstand verbleiben. Voraussetzung für den Verbleib im Mietgegenstand ist aber jedenfalls ein Protokoll der Verlegung, eine Spezifikation und ein Messbericht der Anlage, andernfalls die Anlage auf Kosten des Mieters vollständig zu entfernen ist.
- 4.) Wenn zum Zeitpunkt der Rücknahme der Bestandeinheit, der bei Einzug übergebene Elektrobefund seine Gültigkeit verloren hat, ist der Mieter verpflichtet, einen aktuellen Elektrobefund erstellen zu lassen. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. brutto € 240,00. Wird vom Mieter hierüber bei Rückstellung kein positiver, aktueller E-Befund übergeben, ist die Vermieterin berechtigt, auf Kosten des Mieters einen entsprechenden Elektrobefund einzuholen bzw. eine Überprüfung der elektrischen Anlage zu veranlassen und diese Kosten von der Kautions in Abzug zu bringen.
- 5.) Türen sind frei von Kleberückständen und Löchern zu übergeben; fehlende Tür- oder Fensterbeschläge sind auf Kosten des Mieters zu ersetzen. Vom Mieter montierte Zylinder werden von der Vermieterin nur mit sämtlichen Schlüsseln und Sicherungskarte übernommen.
- 6.) Kommt der Mieter den ihm gemäß den im vorstehenden obliegenden Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß nach, ist die Vermieterin berechtigt, eine Fachfirma mit den erforderlichen und notwendigen Sanierungsarbeiten (Rückbau baulicher Veränderungen, Herstellung eines ordnungsgemäßen Planstandes, Ausmalen, Reinigen, Reparaturen von Bodenbelag, Fenstern, Türen, Verkabelung udgl.) auf Kosten des Mieters zu beauftragen.

- 7.) Alle Firmenbezeichnungen und -schilder des Mieters im Mietgegenstand, den Allgemeinbereichen und der Gegensprechanlage sind vom Mieter zu entfernen, wobei eine ordnungsgemäße Demontage zu erfolgen hat sowie etwaige Beschädigungen am Gebäude vom Mieter auf dessen Kosten zu beheben sind.
- 8.) Dem Mieter steht abweichend von § 1097 iVm §§ 1036 und 1037 ABGB kein Ersatz für die von ihm vorgenommenen Investitionen zu, es sei denn, es handelt sich um solche Investitionen, die in die Erhaltungspflicht der Vermieterin fallen (§ 1097 ABGB iVm § 1036 ABGB) oder eine Ersatzpflicht von der Vermieterin ausdrücklich anerkannt wurde.
- 9.) Der Mieter haftet für Schäden, die durch ihn oder durch ihn beauftragte Handwerker oder Lieferanten am Mietobjekt verursacht werden.

XI. UMFANG DER NUTZUNG / WEITERGABE

- 1.) Der Mietgegenstand darf nur zum vereinbarten Mietzweck gemäß Seite 1 benützt werden. Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.
- 2.) Die Mieterin verzichtet auf Ansprüche gemäß § 1104ff ABGB gegenüber der Vermieterin.
- 3.) Der Mieter ist zu einer dauerhaften Öffnung seines Betriebes im Rahmen üblicher Geschäftszeiten angehalten; eine unbegründete Nichtbenützung ist dem Mieter nicht gestattet. Betriebstechnische Unterbrechungen sind so kurz wie möglich zu halten und der Vermieterin zeitgerecht vorab zur Kenntnis zu bringen.
- 4.) Der Mieterin ist es nicht gestattet, das Mietobjekt oder Teile davon entgeltlich oder unentgeltlich, Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise weiterzugeben. Zudem darf keine Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag, ganz oder teilweise, in welcher Form auch immer, ohne schriftliche Genehmigung der Vermieterin erfolgen. Unbeschadet des vorstehenden Untervermietungs- und Weitergabeverbotes ist eine Untervermietung und Weitergabe an Personen oder Unternehmen, deren Umsätze nicht zur Gänze der USt-Regelbesteuerung unterliegen, untersagt. Dies stellt einen Kündigungsgrund iSd § 30 Abs. 2 Zif. 13 MRG dar.
- 5.) Erfolgt eine Untervermietung oder Weitergabe entgegen der vorstehenden Vereinbarungen ist die Vermieterin zur sofortigen Auflösung des Mietverhältnisses berechtigt und der Mieter zum Ersatz der daraus für die Vermieterin resultierenden Nachteile verpflichtet.
- 6.) Eine Benutzung des Mietobjekts zu Tätigkeiten, die gegen die Compliance Vorgaben der Vermieterin (www.staedtische.co.at) oder gegen zwingende Vorschriften betreffend Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung verstoßen, ist untersagt.

XII. BETRETEN DES MIETOBJEKTES

- 1.) Die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter kann aus wichtigen Gründen die Räume des Mietobjektes – bei Gefahr im Verzug jederzeit – ansonsten nach vorheriger Terminabsprache mit dem Mieter betreten, z.B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, Reparaturen durchzuführen und die Einhaltung der vom Mieter übernommenen Pflichten zu überwachen. Der Mieter hat auch für die Zeiten seiner Abwesenheit für die Zugänglichkeit des Bestandsobjektes Sorge zu tragen.

- 2.) Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zu zulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Wenn zur Durchführung solcher Arbeiten eine zeitlich begrenzte Räumung dieser Teile des Bestandsobjektes erforderlich ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz und Mietreduktion.
- 3.) 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. Die Verpflichtung zur Entfernung gilt auch für Gegenstände, die vom Mieter nachträglich angebracht wurden, wie Sonnenschutzvorrichtungen, Antennenanlagen udgl.

XIII. GREEN LEASE

- 1.) Im Interesse der Mieterin, der Mietergemeinschaft und zur Schonung der Umwelt verpflichtet sich die Mieterin zu einem sparsamen Gebrauch von Energie (ZB Strom, Heizung), der natürlichen Ressourcen (ZB Wasser) sowie zur Abfallvermeidung und Mülltrennung. Im Zusammenhang damit wird auf die **Beilage ./7 „Green Lease Beiblatt“** verwiesen.
- 2.) Die Mieterin erklärt sich damit einverstanden, dass die Vermieterin berechtigt ist auf der Liegenschaft dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen und Technologien (zB. Energiesparmaßnahmen, neue Steuerungs-, Kontroll- und Abrechnungssysteme, neue Kommunikationssysteme und Messvorrichtungen samt digitaler Datenweiterleitung etc.) zu installieren und bestehende Systeme auszubessern. Die Mieterin ist mit der Verteilung der Erhaltungs- und Betriebskosten dieser Anlage im Rahmen und auf Grundlage des § 24 MRG einverstanden

IX. ELEKTRONISCHE VERARBEITUNG

- 1.) Die Mieterin nimmt für sich und ihre Rechtsnachfolger zur Kenntnis, dass die Daten des Mietvertrages samt allfälligen Nachträgen, Ergänzungen und Abänderungen und deren jeweiliger Inhalt, einschließlich der Daten der Mieterin und der personenbezogenen Daten der Mitarbeiter, Berater und Konsulenten der Mieterin und alle sonstigen im Zusammenhang mit der Vorbereitung, dem Abschluss und der weiteren Abwicklung des Miet- oder Nutzungsverhältnis im Zusammenhang stehenden Informationen einschließlich des Email- und sonstigen Korrespondenzverkehrs bei der Vermieterin und deren (jeweils) beauftragter Liegenschaftsverwaltung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen erfasst, bearbeitet und ausgewertet werden bzw. an Dritte nämlich Rechtsanwälte, externe Prüfer, Berater, Konzerngesellschaften und zukünftige Interessenten am Erwerb der Liegenschaft bzw. der Vermietergesellschaft weitergegeben werden.
- 2.) Im Zusammenhang mit der Verarbeitung dieser Daten werden diese im Konzern der Vermieterin bzw. deren (jeweiliger) Liegenschaftsverwaltung zur Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen, zur Beachtung der im Konzern der Vermieterin geltenden Compliance Regelungen, sowie zu Dokumentations- und statistischen Auswertungszwecken weitergegeben.
- 3.) Die Mieterin erklärt aus eigenem an einer elektronischen Kommunikation betreffend sämtliche Themenbereiche des Mietgegenstandes interessiert zu sein. Sobald die entsprechenden technischen Voraussetzungen auf Vermieterseite und Mieterseite erfüllt sind, werden die Parteien dieses Mietvertrages diesbezüglich eine Sonderregelung über die elektronische Kommunikation schriftlich vereinbaren.

- 4.) Sollte eine von Unternehmens- oder Umsatzzahlen der Mieterin abhängige Miet-/Nutzungsentgeltregelung bestehen, erklärt die Mieterin, dass es sich bei den in diesem Zusammenhang erteilten Informationen weder um Betriebs- noch Geschäftsgeheimnisse der Mieterin handelt und die Weitergabe nach den vorstehenden Vertragspunkten, daher zulässig ist. Ebenso nicht unter den Betriebs- und Geschäftsgeheimnisschutz fallen die technischen Informationen betreffend den Mietgegenstand und zwar aus sämtlichen zur Verfügung gestellten technischen Unterlagen wie z.B. Projektpläne, Einreichpläne, Angeboten oder Bewilligungen, sodass auch diese Informationen verarbeitet bzw. gleichfalls weitergegeben werden dürfen. Dies gilt auch für den Fall von zukünftigen gesetzlichen Änderungen.
- 5.) Die Vermieterin verweist auf die Datenschutzerklärung, die unter <https://www.arealis.at/datenschutz/> heruntergeladen werden kann und über Anforderung zur Verfügung gestellt werden kann. Für sämtliche Fragen im Zusammenhang mit dem Datenschutz steht derzeit die folgende Emailadresse office@arealis.at zur Verfügung.
- 6.) Sofern in Vorbereitung oder im Rahmen der Abwicklung des gegenständlichen Mietvertrages auch personenbezogene Daten von Mitarbeitern der Mieterin und sonstigen Ansprechpartnern, zur Verfügung gestellt werden oder in Zukunft während der Dauer des Mietverhältnisses sonst wie bekannt gemacht werden, können diese Daten und Informationen zu Zwecken der Kommunikation, Dokumentation und statistischen Auswertungen betreffend den Mietgegenstand bzw. das Gebäude, in dem sich der Mietgegenstand befindet, sowie zur Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen an Dritte (wie zB. Mitarbeiter der Liegenschaftsverwaltung, Professionisten, Gutachter, Beauftragte der Gebäude- und Objektversicherungen, Rechtsanwälte, Steuerberater, Makler und Konsulenten udgl.) heraus- bzw. weitergegeben werden.

X. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- 1.) Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand.
- 2.) Die Benützungsordnungen gemäß Anlage ./9 ist vom Mieter jederzeit einzuhalten.
- 3.) Fahrzeuge jeglicher Art wie insbesondere Fahrzeuge und Fahrräder im Sinne der Straßenverkehrsordnung einschließlich Rollstühle, Kinderwagen, Schubkarren und ähnliche, vorwiegend zur Verwendung außerhalb der Fahrbahn bestimmte Kleinfahrzeuge (etwa Mini- und Kleinroller ohne Sitz-vorrichtung, mit Lenkstange, Trittbrett) sowie fahrzeugähnliches Spielzeug (etwa Kinderfahrräder) und Wintersportgeräte dürfen auf Allgemeinflächen im Haus nirgends also beispielsweise weder im Stiegenhaus, noch in den Gängen, in der Einfahrt, im Hof, Garten, Vorgarten, Dachboden oder ähnliches abgestellt werden.
- 4.) Der Mieter erklärt, die beiliegende Hausordnung (**Beilage ./4**) zu kennen und einzuhalten. Er wird dafür sorgen, dass diese auch von allfälligen Mitbewohnern und Besuchern eingehalten wird. Änderungen / Ergänzungen der Hausordnung werden wirksam, wenn die Vermieterin dem Mieter diese Änderungen / Ergänzungen, die dem Mieter zumutbar sein müssen, insbesondere, weil sie geringfügig oder sachlich gerechtfertigt sind, schriftlich mitteilt und der Mieter dazu binnen 4 Wochen keinen Widerspruch erhebt.
- 5.) Weiters ist der Mieter bei Benützung des Mietgegenstandes verpflichtet, alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere alle baurechtlichen Vorschriften einzuhalten. Soweit die Vermieterin den Behörden für die Einhaltung derartiger Vorschriften verantwortlich ist, wird der Mieter über jeweilige Aufforderung der Vermieterin unverzüglich alle Maßnahmen treffen, die zur Einhaltung derartiger Vorschriften notwendig sind und die Vermieterin schadlos halten.

- 6.) Die Vertragsteile verzichten auf das Recht der Anfechtung wegen Irrtums. Weiters verzichten beide Teile auf eine Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.
- 7.) Der Mieter nimmt zur Kenntnis und ist damit einverstanden, dass im Falle eines Eigentümerwechsels sämtliche Rechte und Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis auf den Rechtsnachfolger übergehen und aus diesem Grunde keine Vertragsauflösung oder Änderung gegenständlichen Mietvertrages möglich ist; insbesondere verzichtet der Mieter auf ein allfälliges Sonderkündigungsrecht gemäß § 1120 ABGB.
- 8.) Wird der Mietgegenstand durch Zufall oder höhere Gewalt, wie beispielsweise Feuer, Wetterschläge, Krieg und dergleichen, zur Gänze oder zum überwiegenden Teil unbenutzbar, ist die Vermieterin zur Wiederherstellung nicht verpflichtet, das gilt auch, wenn entsprechende Versicherungsleistungen zur Verfügung stehen. Vielmehr sind beide Vertragsteile in diesem Falle berechtigt, das Mietverhältnis fristlos und ohne wechselseitigen Aufwand- oder Schadenersatzanspruch aufzulösen.
- 9.) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Allfällige frühere Vereinbarungen aus oder im Zusammenhang mit dem vertragsgegenständlichen Mietvertrag treten mit Abschluss dieses Mietvertrages außer Kraft. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.
- 10.) Sämtliche zur Vorschreibung gelangende Gebühren und Abgaben aller Art, die im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages stehen, sind vom Mieter zu tragen. Der Mieter verpflichtet sich, die Vermieterin hinsichtlich einer Gebührenmithaftung völlig schad- und klaglos zu halten. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die endgültige Berechnung der Gebühren im Rahmen einer Steuerprüfung durch das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern Wien erfolgt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der obigen Gebührenbemessung wird daher von der Vermieterin und deren Beauftragten keine Haftung übernommen.
- 11.) Der Mieter verpflichtet sich Rechnungen in elektronischer Form anzunehmen und erklärt sein Einverständnis, dass seine persönlichen Daten elektronisch erfasst / EDV-technisch verarbeitet werden.
- 12.) Die Zustellung von Schriftstücken durch die Vermieterin an den Mieter hat ausschließlich an die im Mietvertrag bekannt gegebene Geschäftsanschrift zu erfolgen. Der Mieter hat die Vermieterin von einem allfälligen Adresswechsel nachweislich zu verständigen. Wird die Vermieterin von einem allfälligen Adresswechsel des Mieters nicht verständigt, gelten Erklärungen der Vermieterin als dem Mieter zugegangen, wenn sie an die im Mietvertrag bekannt gegebene Geschäftsanschrift oder die vom Mieter zuletzt bekannt gegebene Anschrift erfolgen.
- 13.) Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird die ausschließliche Zuständigkeit des jeweils örtlich zuständigen Bezirksgerichts vereinbart.
- 14.) Für den Fall, dass der Mieter eine juristische Person, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechtes oder ein Verein ist, erklären die diese Vereinbarung unterfertigende(n) Vertretungsorgan(e), wie Geschäftsführer, persönlich haftender Gesellschafter, Vereinsführung, etc., die unwiderrufliche Haftung gegenüber der Vermieterin zu übernehmen, die Vermieterin hinsichtlich sämtlicher Ansprüche gegenüber dem Mieter schad- und klaglos zuhalten und tritt (treten) somit dem Vertragsverhältnis als Mitschuldner bei, ohne hieraus Rechte (etwa Eintrittsrechte) ableiten zu können.

- 15.) Der Mieter ist an Informationen zu Produkten der Vienna Insurance Group AG Wiener Versicherung Gruppe (und deren Konzernunternehmen) interessiert und stimmt der Weiterleitung seiner Kontaktdaten zu. Diese Zustimmungserklärung kann vom Mieter jederzeit ohne Angabe von Gründen widerrufen werden.

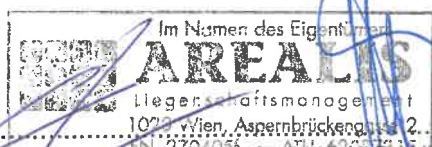
☐ Ja gerne

☒ Kein Interesse

Wien, am

Wien, am

14. 11. 2023



.....
VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener
Versicherung Gruppe
vertreten durch
AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over a dotted line.

.....
BELOVODYE GmbH
vertreten durch GF Ilya Ushanov, geb. 07.07.1978



ROCHUS PASSAGE 1030 Wien, Landstrasser Hauptstraße 71

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Mietfläche Geschäftslokal G01 Ebenen EG

Arch.Hufnagl 18.08.2023

Y:\Projekte\916-Rochus Passage\BAB Bemusterung-Baumassnahmen\916 BAB und Massnahmenkatalog Phase 1\916 BAB G01.docx



A 1150 WIEN
STORCHENGASSE 1
TEL +43 1 89977
OFFICE HD-ARCHITEKTEN AT
WWW.HD-ARCHITEKTEN.AT

BANKVERBINDUNGEN
BAWAG PSK: AT22 1400 0014 1077 6334 • BAWAATWW
RAIFFEISENLANDESBANK NÖ-WIEN AG:
AT43 3200 0000 1196 6587 • RLNWATWW
FN 418912Y • UID: ATU 68944146

INHALTSVERZEICHNIS

DATEN	3
BAUMASSNAHMEN MIETFLÄCHEN	3
HINWEIS	4
BAUMASSNAHMEN ALLGEMEIN	4

ANLAGE	PPLANBEILAGEN, 3/A3
	OUTDOORMÖBLIERUNG, A4
	SONDERWÜNSCHE, 3/A4
	2 TGA ANLAGEN



DATEN

Katastralgemeinde	Landstraße
Grundstücksnummer	609/3
Einlagezahl	01006

BAUMASSNAHMEN MIETFLÄCHEN

Die Geschäftsflächen werden wie folgt ausgestattet und dem Mieter übergeben:

Verkaufsfläche

Verglastes ALU/Glas Portal mit Zugangstüre und Möglichkeit zum Anschluss eines E-Türöffners
Grobschmutzfang außen

Werbeanlage über dem Geschäftsportal mit Logo und Hinterleuchtung
Einbauspots über Eingang

Zylinderschloss im Rahmen der Zentralen Schließanlage

Wände und Decken malfertig roh, bestehende Beschichtungen verbleiben

Bodenfläche Estrich gespachtelt, vorbereitet für mieterseitigen Belag (2cm Belagshöhe)

Elektroverteiler (Situierung gemäß Planbeilage)
1 Lichtschalter 4 Steckdosen
Brandmelder an Rohdecke, zusätzlich Melder für Montage unter abgehängter Decke vorgesehen
Not- und Fluchtwegsbeleuchtung
Breitband- Internetanschluss

Beheizung zentral über Radiatoren und Thermostatventile
Lüftung über mechanischen Lüfter in der Portalkonstruktion
Kühlung optional, Anschlussmöglichkeit an Kälteanlage im Mietbereich vorhanden
Teeküchenanschluss, Kaltwasser, Abfluss, Anschluss für E-Durchlauferhitzer

Abstell- und Nebenräume

Stahlzargen mit beschichteten Holztürblättern
Drückergarnitur für Zylinderschloss, Schlosszylinder optional auf Mieterwunsch

Wände und Decken fertig beschichtet mit Dispersion

Bodenfläche mit Feinsteinzeug belegt und Wischsockel ausgestattet



HD ARCHITEKTEN
ZIVILTECHNIKER GES.M.B.H
A 1150 WIEN
STORCHENGASSE 1
TEL +43 1 89977
OFFICE@HD-ARCHITEKTEN.AT
WWW.HD-ARCHITEKTEN.AT

Beleuchtung über Aufputz-Balkenleuchte

Lüftung über mechanischen Lüfter

Nassgruppen

Stahlzargen mit beschichteten Holztürblättern

Drückergarnitur für Zylinderschloss, Schlosszylinder optional auf Mieterwunsch

WC-Drückergarnitur bei der WC-Kabine

Wände bis Zargenoberkante mit keramischen Fliesen verkleidet

darüber fertig beschichtet mit Dispersion

Decken Decken zur einfachen Zugänglichkeit mit aushängbaren Alu-Rastern

Beleuchtung über deckenbündig eingebaute LED-Bänder

Bodenfläche mit Feinsteinzeug belegt

Lüftung über mechanischen Lüfter

HINWEIS

Sollte der Mieterwunsch bestehen, einen Outdoorbereich nutzen zu wollen, hat der Antrag von Mieterseite zu erfolgen. Die Kosten des Verfahrens trägt der Mieter.

Für eine allfällige Möblierung des Outdoorbereichs ist die ausschließliche der Einsatz der vorgeschriebenen Outdoormöbel - siehe Anlage – verpflichtend. Die Anschaffung der Möblierung trägt der Mieter.

BAUMASSNAHMEN ALLGEMEIN

Es erfolgt die Sanierung der gesamten Geschäftspassage. Dabei sollen sämtliche Portale, Portaltüren, Fensterbänder im Bereich Erdgeschoß und 1.OG ausgebaut und durch neue Alu/Glas-Konstruktionen ersetzt werden. Die Oberflächen der Profile werden pulverbeschichtet ausgeführt. Über den Portalen sind Paneelflächen vorgesehen, die zum Anbau einer Werbung dienen und über einen Stromanschluss verfügen. Über dem 1.OG der Passage wird eine Pergolakonstruktion errichtet und eine dekorative Beleuchtung angebracht. Der Boden in der Passage wird hochwertig mit Terraway beschichtet.

Sämtliche Beschilderungen und Orientierungstafeln, Brieffachanlagen, sowie die Klingeltableaus in der Passage und den Stiegeeingängen werden neu hergestellt und bilden mit den Oberflächen eine optische Einheit mit den Portalkonstruktionen.



HD ARCHITEKTEN
ZIVILTECHNIKER GES.M.B.H
A 1150 WIEN
STORCHENGASSE 1
TEL +43 1 89977
OFFICE@HD-ARCHITEKTEN.AT
WWW.HD-ARCHITEKTEN.AT



ROCHUS PASSAGE 1030 Wien, Landstrasser Hauptstraße 71

Bau- und Ausstattungsbeschreibung SONDERWÜNSCHE Mietfläche Geschäftslokal G01 Ebene EG

Hufnagl/Kdolsky 18.08.2023

Y:\Projekte\916-Rochus Passage\BAB Bemusterung-Baumaßnahmen\916 BAB und Massnahmenkatalog Phase 1\G01 BAB und Verwertung\916 BAB G01 Sonderwünsche 18082023.docx



A 1150 WIEN
STORCHENGASSE 1
TEL +43 1 89977
OFFICE@HD-ARCHITEKTEN.AT
WWW.HD-ARCHITEKTEN.AT

BANKVERBINDUNGEN
BAWAG PSK: AT22 1400 0014 1077 6304 • BAWAATWW
RAIFFEISENLANDESBANK NÖ-WIEN AG:
AT43 3200 0000 1196 6587 • RI NWATWW
FN 418912Y • UID: ATU 68944166

INHALTSVERZEICHNIS

DATEN	3
BAUMASSNAHMEN MIETFLÄCHEN	3



HD ARCHITEKTEN
ZIVILTECHNIKER GES.M.B.H
A 1150 WIEN
STORCHENGASSE 1
TEL +43 1 89977
OFFICE@HD-ARCHITEKTEN.AT
WWW.HD-ARCHITEKTEN.AT

DATEN

Katastralgemeinde	Landstraße
Grundstücksnummer	609/3
Einlagezahl	01006

BAUMASSNAHMEN MIETFLÄCHEN

Die in der BAB abgebildeten Baumaßnahmen werden hier konkretisiert und um die untenstehenden Mieterwünsche erweitert

Verkaufsfläche

Elektroversorgung wird mit 35kW vermierterseitig hergestellt

Eine mechanische Belüftung der Verkaufsfläche erfolgt bei Bedarf durch den Mieter selbst. Ein Wetterschutzgitter (maximal zulässige Luftmenge 400m³/h) ist von Firma Metallbau Berger (Helmut Hirschhofer 02253 82 01 24 hirschhofer@berger-metallbau.at) zu beziehen und montieren zu lassen

- Die Kühlungsvorbereitung ist für maximal 6,0kW Kälteleistung (6°C/12°C) ausgelegt. Der Einbau der optionalen Kälteanlage erfolgt durch den Mieter selbst. Dies ist vor der Umsetzung dem Vermieter bekannt zu geben, die Fertigstellung der Anlage ebenso. Wird eine höhere Kälteleistung benötigt, sind die Klimakaltwasser-Versorgungsleitungen durch den Mieter verstärken zu lassen

Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen 80-Liter Hängespeicher welcher vom Mietbereichsverteiler versorgt wird.

Abstell- und Nebenräume

Keine Änderungen zur BAB vorgesehen

Nassgruppen

Keine Änderungen zur BAB vorgesehen



HD ARCHITEKTEN
ZIVILTECHNIKER GES.M.B.H
A 1150 WIEN
STORCHENGASSE 1
TEL +43 1 89977
OFFICE@HD-ARCHITEKTEN.AT
WWW.HD-ARCHITEKTEN.AT

HAUSORDNUNG

Im Interesse einer konfliktfreien Hausgemeinschaft werden alle Mieter ersucht, aufeinander weitestgehend Rücksicht zu nehmen und das vom Vermieter zur Verfügung gestellte Eigentum schonend zu benutzen. In diesem Sinne achten Sie bitte

A. aus Rücksicht auf andere Mieter:

- auf die Einhaltung der Ruhezeiten, die Zeit zwischen 22 und 6 Uhr sowie Sonntage und Feiertage.
- Auf Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benützung nicht isolierter Maschinen, durch Türen-zuschlagen, Treppenlaufen, durch Rundfunkempfang in belästigender Lautstärke und Dauer;
- auf die Unterlassung jeglichen Ausschüttens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppen-fluren usw., sowie jeglichen Lagern oder Abstellens von Fahrrädern, Möbel, Kartonsagen usw., auch von Gästen oder Kunden, im Hausflur, Stegenhaus oder Gang;
- auf die Vermeidung aller nicht unbedingt benötigten bzw. unüblichen leicht entzündbaren Substanzen und Materialien im Mietgegenstand und Haus sowie auf die umgehende Beseitigung derartiger sowie scharf- oder übelriechender, sonstige schädlicher oder allgemein als Belästigung empfundener Substanzen und Materialien;
- auf den Ihnen möglichen Beitrag zur Abwendung bzw. Minderung drohender Schäden am Haus, vor allem durch Reinhaltung der allgemeinen Teile des Hauses sowie ausreichende eigene Vorsorgemaßnahmen gegen das Aufkommen von Ungeziefer;
- auf die ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat (Kartonsagen, Speisereste) in (und nicht neben) die aufgestellten Müllgefäße sowie entsprechende Mülltrennung nach Einführung von Trennsystemen (z.B. Zeitungen, Papier, etc. zum Altpapier, Kartons u. Verpackungsmaterial zerkleinert je nach Art zum Altpapier, Kunststoffabfall oder Restmüll, Glas zum Altglas, sperrige Gegenstände, Christbäume, leicht brennbare Stoffe, Altöle und sonstige umweltgefährdende Stoffe zu den Sondermüllsammelstellen außerhalb des Grundstücks, usw.);
- auf das Vorliegen der erforderlichen schriftlichen Genehmigung des Vermieters zur Anbringung von Außenantennen, Schildern usw. und die Ausführung der Arbeiten durch befugte Professionisten entsprechend allen rechtlichen und vereinbarten Auflagen;
- auf das Freihalten der Balkone, Loggien und Terrassen von Lagergut jeglicher Art;

B. aus Rücksicht auf die Erhaltung des Hauses:

- auf die pflegliche Behandlung der Mietgegenstände, der Schlüssel und des Zubehörs sowie der mitgemieteten Gegenstände und allgemeinen Teile des Hauses, auf die Trockenhaltung der Fußböden, v.a. bei Wasserzapfstellen und -behältern, auf die Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Abflüsse sowie auf das sofortige Melden von Störungen;

- auf die ausreichende Beheizung und Durchlüftung der Mieträume, das sorgfältige Schließen der Versorgung und Türen und Fenster vor Unwettern, Abwesenheit und Nachtruhe sowie das Absperrn aller Zuleitungen bei Unterbrechung der Versorgung und während längerer Abwesenheit vom Mietgegenstand
- auf die Vermeidung unnötigen Lichts in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen und übermäßigen Wasserverbrauchs sowie die Mithilfe gegen unbefugte Benützung von Hauseinrichtungen durch haustrende Personen;
- auf die Freihaltung der Balkone, Loggien und Terrassen von Schnee und Belastung durch Ablagerungen; die Reinigung von Kellerlichtschächten und -fenstern innerhalb der Mietkeller und das ordnungsgemäße Lüften in dem insgesamt für Hauskeller bzw. Dachboden erforderlichen Umfang sowie der Verschluss der Fenster und das Hochziehen vorhandener Sonnenschutzvorrichtungen bei Nacht, Nässe oder Kälte;
- auf das Verbot jeglicher Veränderung des Mietgegenstandes und der Installationen (einschließlich elektrische Leitungen) sowie der Montage von Schildern, Kästen usw. bzw. der Nutzung außerhalb der Mieträume gelegener Flächen ohne schriftliche Genehmigung des Vermieters sowie der Befestigung von Nägeln, Schrauben, Haken usw. in Holzverkleidungen aller Art;
- auf die Einhaltung aller vertraglichen und rechtlichen Bedingungen für die Benützung der Garage;
- auf die pflegliche Behandlung der Aufzugsanlagen, Einhaltung der Bedienungsanweisungen und Einhaltung des Rauchverbotes in der Aufzugskabine und in den allgemeinen Teilen des Hauses;

C. im Interesse der Sicherheit:

- auf die Einhaltung aller behördlichen Vorschriften, besonders bau- arbeitsrechtlicher und feuerpolizeilicher Natur, insbesondere auf das Verbot offenen Lichts sowie Lagerung von Gegenständen im Keller, Dachboden und anderen Allgemeinflächen;
- auf die neben der schriftlichen Zustimmung des Vermieters erforderliche behördliche Genehmigung von Veränderungen an Feuerstiften und Abzugsrohren, auch wenn damit keine baulichen Veränderungen verbunden sind, sowie auf die regelmäßige, rechtzeitige und sachgemäße Wartung der Warmwassergeräte, Herde Wärme- und Kälteversorgungsanlagen im Mietbereich auf eigene Kosten und Gefahr.

Bedenken Sie bitte auch immer, dass das Mietverhältnis auf freiwilliger Vereinbarung beruht und in starkem Maße auf gegenseitigem Vertrauen aufbaut. Wie auch bei fast jeder anderen Form von Gemeinschaftsleben spielen dabei Treu und Glauben eine große Rolle. Nicht mit diesem Grundsatz vereinbar ist es, einseitig nur auf seine Rechte zu pochen, zugleich aber seine Pflichten, vor allem gegenüber der Gemeinschaft, (womöglich böswillig oder auch nur aus mangelnder Sorgfalt) zu vernachlässigen

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB Österreichischer Institut für Bautechnik OIB-Richtlinie 6 Ausgabe April 2019 TÜV AUSTRIA

BEZEICHNUNG	EA-22-0016_1030 Landstraßer Hauptstraße 71	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Geschäft	Baujahr	1990
Nutzungsprofil	Verkaufsstätten	Letzte Veränderung	
Straße	Landstraße Hauptstraße 71	Katastralgemeinde	Landstraße
PLZ/Ort	1030 Wien-Landstraße	KG-Nr.	01006
Grundstücksnr.	609/3	Seehöhe	167 m

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



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

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

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

KB: Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und äußeren Gewinnen.

BEFB: Beim Befeuchtungsenergiebedarf wird der allfällige Energiebedarf zur Befeuchtung dargestellt.

KEB: Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima, in dem zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

BELEB: Der Beleuchtungsenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerichteten Beleuchtung.

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

BSB: Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils allfälligen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingebracht werden muss (Lieferenergiebedarf).

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

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

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieausweis und Wärmehaushalt“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/TUE vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2010/2014/EU von 10. Mai 2014) und des Energieeffizienz-Verfahrens (EAVG) der Europäischen Union für die Bewertung von Gebäuden für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen (Kfz-Strom: 2013/675/EU, 2014/675/EU und 2014/675/EU) und 2014/675/EU werden ähnliche Anforderungen unterstützt.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB
Österreichische
Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BG _F)	2 424,9 m ²
Bezugsfläche (BF)	1 939,9 m ²
Brutto Volumen (V _B)	10 184,5 m ³
Gebäude-Hüllfläche (A)	3 690,3 m ²
Kompaktheit (A/V)	0,36 1/m
charakteristische Länge (L _c)	2,76 m
Teil-BGF	- m ²
Teil-BF	- m ²
Teil-V _B	- m ³

Heiztage	310 d
Heizgradtage	3638 Kd
Klimaregion	N
Norm-Außenemperatur	-11,4 °C
Soll-Innenemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,870 W/m ² K
LEK _W -Wert	55,05
Bauweise	mittelschwere

EA-Art:	
Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m ²
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Fernwärme
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Kältebereitstellungs-System	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,DK} °	117,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{DK} °	130,6 kWh/m ² a
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB ⁺ _{DK}	0,0 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{DK} °	237,6 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,DK} °	1,42

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standardklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{A,Ref,DK} °	314 084 kWh/a	HWB _{Ref,DK} °	129,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,DK} °	349 757 kWh/a	HWB _{DK} °	144,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} °	12 299 kWh/a	WWWB	5,1 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,DK} °	546 410 kWh/a	HEB _{DK} °	225,30 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			E _{AWZ,WW} °	4,65
Energieaufwandszahl Raumheizung			E _{AWZ,RH} °	1,56
Energieaufwandszahl Heizen			e _{HWZ,H} °	1,67
Betriebsstrombedarf	Q _{BSB} °	11 980 kWh/a	BSB °	4,9 kWh/m ² a
Kühlbedarf	Q _{KD,DK} °	29 270 kWh/a	KB _{DK} °	12,1 kWh/m ² a
Kühlenergiebedarf	Q _{KEB,DK} °	0 kWh/a	KEB _{DK} °	0,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Kühlen			e _{AWZ,K} °	0,00
Befeuchtungsenergiebedarf	Q _{Bef,DK} °	0 kWh/a	BefEB _{DK} °	0,0 kWh/m ² a
Beleuchtungsenergiebedarf	Q _{BeL} °	67 457 kWh/a	BeLEB °	27,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EDB,DK} °	625 847 kWh/a	EEB _{DK} °	258,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,DK} °	293 796 kWh/a	PEB _{DK} °	121,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB-nr,DK} °	81 327 kWh/a	PER _{n,DK} °	33,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB-er,DK} °	212 471 kWh/a	PEB _{er,DK} °	87,6 kWh/m ² a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,DK} °	30 114 kg/a	CO _{2eq,DK} °	12,4 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,DK} °	1,47
Photovoltaik-Export	Q _{PV,DK} °	0 kWh/a	PVE _{Export,DK} °	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	23.03.2022
Gültigkeitsdatum	22.03.2032
Geschäftszahl	EA-22-0016

Erstellerin
TÜV AUSTRIA SERVICES GmbH
Unterstützung
TÜV AUSTRIA SERVICES GMBH
Geschäftsbereich Bautechnik & Gebäudetechnik Austria
Team Bautechnik
Druckstraße 10, 1230 Wien

Der Energieausweis ist fides Energieausweis, dessen Ausfüllung auf der Information, aufgrund der feststehenden Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten insbesondere Nutzungscharakteristika (insbesondere der Lage können) aus Gründen der Genauigkeit und der Lage der Gebäude (Pro-Energieausweis) mit der hier angegebenen abweichen.

MUSTER BANKGARANTIE

Eigentümer

vertreten durch

AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH

Aspernbrückengasse 2

1020 Wien

Garantienummer: XXX

Datum: XXX

Mieterdaten und Mietobjekt Bankgarantie Nr. XXX

Sehr geehrte Damen und Herren,

uns ist bekannt, dass Sie mit dem obengenannten Auftraggeber einen Miet(Pacht)vertrag für das Objekt „Adresse und Topnummer der angemieteten Bestandsflächen“ abgeschlossen haben. Gemäß den vertraglichen Bedingungen ist der Erlag einer Miet(Pacht)kaution in Höhe von EUR XXX vorgesehen, die jedoch durch die Beibringung einer Bankgarantie in derselben Höhe ersetzt werden kann.

Dies vorausgesetzt verpflichten wir uns, Auftrags unseres oben erwähnten Kunden dem Liegenschaftseigentümer gegenüber unwiderruflich, über die erste schriftliche Aufforderung, welche die Behauptung enthalten muss, dass im Grundverhältnis der Garantiefall eingetreten ist, unter Verzicht auf alle Einwendungen und Einreden sowie ohne Prüfung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses, den vom Liegenschaftseigentümer namhaft gemachten Betrag, höchstens jedoch insgesamt

EUR XXX

(in Worten: EURO XXX)

Unter Ausschluss von Barzahlung innerhalb von 5 Bankarbeitstagen auf ein vom Liegenschaftseigentümer genanntes Konto zu überweisen.

Diese Garantie gilt bis auf weiteres und kann von uns unter Einhaltung einer 3monatigen Frist mittels eingeschriebenen Briefes aufgekündigt werden.

**GREEN LEASE (BEIBLATT) FÜR GESCHÄFTSRÄUME
(Stand 01.05.2022)**

Zur praktischen Umsetzung der ab 2021 anzuwendenden Vorschriften – vor allem auf Grund der Richtlinie des Europäischen Parlamentes und des Rates (RL 2010/31/EU) in der Fassung der Richtlinie vom 19.06.2018 (RL 2018/844/EU) und der Verordnung vom 11.12.2018 (VO 2018/1999/EU) über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - vereinbaren die Vertragsparteien des gegenständlichen Mietvertrages wie folgt:

Vorbemerkungen und Ziele

Ziel dieser Richtlinien auf europäische Ebene ist die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und damit verbunden die CO₂-Reduktion, damit die Klimaziele. Zur Umsetzung stellen diese Richtlinien Anforderungen hinsichtlich

- a) des gemeinsamen allgemeinen Rahmens für eine Methode zur Berechnung der integrierten Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Gebäudeteilen;
- b) der Anwendung von Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz neuer Gebäude und Gebäudeteile;
- c) der Anwendung von Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von:
 - i) bestehenden Gebäuden, Gebäudeteilen und Gebäudekomponenten, die einer größeren Renovierung unterzogen werden,
 - ii) Gebäudekomponenten, die Teil der Gebäudehülle sind und sich erheblich auf die Gesamtenergieeffizienz der Gebäudehülle auswirken, wenn sie nachträglich eingebaut oder ersetzt werden und
 - iii) gebäudetechnischen Systemen, wenn diese neu installiert, ersetzt oder modernisiert werden;
- d) nationaler Pläne zur Erhöhung der Zahl der Niedrigstenergiegebäude;
- e) der Erstellung von Energieausweisen für Gebäude oder Gebäudeteile;
- f) eine regelmäßige Inspektion von Heizungs- und Klimaanlage in Gebäuden und
- g) unabhängiger Kontrollsysteme für Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz und Inspektionsberichte.

Diesen Zielen kann sich die Vermieterin anschließen und beabsichtigt diese im Rahmen der wirtschaftlichen, technischen und vor allem auch rechtlichen Möglichkeiten umzusetzen. Der Mieter erklärt diesbezüglich die Vermieterin zu unterstützen.

Verantwortung zu übernehmen und langfristig aufrechtzuerhalten, bildet für die VIENNA INSURANCE GROUP Wiener Versicherung Gruppe (VIG) nicht nur einen Grundpfeiler der Geschäftsausrichtung, sie bildet auch die Basis unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Seit jeher bestimmt das Kerngeschäft der VIG der Anspruch, seine Leistungsversprechen gegenüber den Kunden jederzeit einlösen zu können, Verantwortung zu übernehmen und in und für Generationen zu denken. Die Zukunft im Auge zu behalten ist für uns die Voraussetzung für eine langfristige Stabilität der VIG Gruppe. Deshalb ist es uns ein wichtiges Anliegen, unsere wirtschaftlichen Ziele auch künftig auf soziale und ökologische Interessen auszurichten.

Der Umweltschutz ist einer der fünf Kernbereiche der Corporate Responsibility-Strategie der VIG. Der Fokus liegt auf folgenden Hauptaspekten: der Auseinandersetzung mit Klimawandel und Klimarisiken, dem umweltschonenden Umgang mit Ressourcen (Energie, Wasser, Papier), der Minimierung der Treibhausgasemissionen und der Luftverschmutzung durch unsere Betriebe, unserer Bürogebäude und den Transport von Mitarbeitern.

Weitere Informationen zur VIG Corporate Responsibility und zur Nachhaltigkeitsstrategie finden Sie unter <https://www.vig.com/de/corporate-responsibility.html>.

Der Gedanke der Nachhaltigkeit soll sich in der Nutzung des Mietobjektes widerspiegeln und wird daher in den Mietverträgen als Zusatz „green lease“ näher definiert.

Allgemeine Zielsetzung eines „green lease“ ist es, den Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und die Vermieterin zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie zu veranlassen.

Der Begriff der Nachhaltigkeit soll hierbei im Sinne des international anerkannten und im Nachhaltigkeitskodex des Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) verwendeten „Drei Säulen Modells“ verstanden werden. Das „Drei Säulen Modell“ definiert Nachhaltigkeit als die Konzeption einer dauerhaft zukunftsfähigen Entwicklung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimension menschlicher Existenz. Diese drei Säulen der Nachhaltigkeit (= die ökologische Nachhaltigkeit, die ökonomische Nachhaltigkeit und die soziale Nachhaltigkeit) stehen miteinander in Wechselwirkung und bedürfen langfristig einer ausgewogenen Koordination.

Es ist daher der Wunsch der Parteien, bei der Bewirtschaftung und Nutzung des Mietobjektes mit Ressourcen und Energie schonend und sparsam umzugehen, Emissionen zu vermeiden und konstruktiv zusammenzuarbeiten, um innovative Wege zur Erreichung einer möglichst nachhaltigen, ressourcenschonenden und ökologischen Bewirtschaftung und Nutzung des Mietobjektes zu beschreiten. Dabei sollen ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichermaßen berücksichtigt werden.

Dies alles vorausgeschickt, wird wie folgt vereinbart:

1.Allgemeine Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes:

- 1.1. Der Mieter ist zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung des Mietobjektes verpflichtet. Der Mieter hat seine Mitbewohner zu einer entsprechenden Nutzung des Mietobjektes anzuhalten.
- 1.2. Im Interesse des einzelnen Mieters, der Mietergemeinschaft und zur Schonung der Umwelt, verpflichtet sich der Mieter zu einem sparsamen Gebrauch von Energie (zB Strom, Heizung), der natürlichen Ressourcen (zB Wasser), sowie zur Abfallvermeidung und Mülltrennung.
- 1.3. Die Vertragsparteien sind bestrebt, bei der Bewirtschaftung möglichst umweltschonende Mittel einzusetzen (Verwendung von grünen, wiederverwertbaren und erneuerbaren Materialien, weiters von Materialien mit kleinem CO₂-Fußabdruck für seinen Mietgegenstand).
- 1.4. Für die Reinigung des Mietobjektes gilt Folgendes:
 - a. Im Rahmen der Reinigung des Mietobjektes werden sich die Parteien bemühen, aus mehreren gleich wirksamen Reinigungsverfahren jeweils das umweltschonendere Verfahren anzuwenden. Soweit für die regelmäßige Unterhaltsreinigung Reinigungsmittel verwendet werden, werden die Parteien soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar nur ökologisch unbedenkliche Reinigungsmittel verwenden, d.h. solche, die mit dem österreichischen Umweltzeichen oder Umweltsiegel des Typs I im Sinne der ISO 14024 ausgezeichnet sind.
 - b. Diese Vorgaben sollen den beauftragten Erbringern von Reinigungs- und/oder Facility Management-Leistungen entsprechend auferlegt werden und der jeweils anderen Partei soll die Einhaltung dieser Vorgaben nach Möglichkeit jährlich nachgewiesen werden (z.B. durch Vorlage von Einkaufsbelegen oder einer schriftlichen Bestätigung der beauftragten Dienstleister).
- 1.6. Soweit der Mieter das Mietobjekt mit Leuchtmitteln ausstattet, hat er – soweit technisch möglich – ausschließlich energiesparende Leuchtmittel, Kontaktleuchtstoffleuchten,

oder LED-Leuchten oder zukünftig andere, besonders wenig elektrische Energie verbrauchende Leuchtmittel zu verwenden.

- 1.7. Der Mieter wird sich bemühen, innerhalb des Mietobjektes nur solche Elektrogeräte, einschließlich Küchengeräte wie Kaffeemaschinen, Kühlschränke, Spülmaschinen zu nutzen, die im Zeitpunkt ihrer erstmaligen Aufstellung im Mietobjekt der dann geltenden höchsten Energieeffizienzstufe angehören. Dies gilt nicht, soweit eine Gattung von Elektrogeräten insgesamt am österreichischen Markt nur in Ausführungen angeboten werden, die einer schlechteren als der hier geforderten Energieeffizienzstufe angehören.
- 1.8. Inspektion von Heizungsanlagen: Im Rahmen der EU ist von den Mitgliedstaaten die regelmäßigen Inspektionen von Heizungsanlagen oder kombinierten Raumheizungs- und Lüftungsanlagen einschließlich aller sonstigen Geräte, die zur Gebäudeheizung verwendet werden, vorzuschreiben. Dabei ist im Rahmen der Inspektion die Prüfung des Wirkungsgrades und die Dimensionierung des Wärmeerzeugers im Verhältnis zum Heizbedarf des Gebäudes zu überprüfen und im erforderlichen Umfang zu optimieren. Sofern technisch und wirtschaftlich realisierbar, sollen bis 2025 Gebäude mit Systemen für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung mit einer kontinuierlichen elektronischen Überwachungsfunktion eingesetzt werden.
- 1.9. Inspektion von Klimaanlage: Ebenso sind Klimaanlage und kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen regelmäßig zu inspizieren und der Wirkungsgrad und die Dimensionierung der Klimaanlage im Verhältnis zum Kühlbedarf des Gebäudes zu ermitteln und im erforderlichen Umfang zu optimieren. Daher sind Systeme für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung mit kontinuierlicher elektronischer Überwachungsfunktion einzusetzen.
- 1.10. Eine Duldungspflicht des Mieters besteht im Rahmen der jeweils geltenden anzuwendenden Regelungen (derzeit § 8 MRG, wenn der konkrete Mietgegenstand dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegt und § 1118 ABGB Satz 3). Über die vorstehenden Regelungen hinaus haben die berechtigten Interessen der Vermieterin, anderer Mieter des Gebäudes und das Streben der Parteien nach einer möglichst nachhaltigen Nutzung und sparsamen und ressourcenschonenden Bewirtschaftung des Mietobjektes (und des Gebäudes, in dem sich der Mietgegenstand befindet) jedenfalls Vorrang. Dabei sind die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen aber auch das Potenzial an Einsparungen von Aufwendungen des Mieters zu berücksichtigen.
- 1.11. Im Fall etwaiger künftiger Baumaßnahmen auf Außenflächen des Mietobjektes wird sich die Vermieterin darum bemühen, eine möglichst geringe Oberflächenversiegelung zu erreichen.

2. Informationsverpflichten/Datensammlung/Datenschutz

- 2.1 Die Vermieterin ist bestrebt, den Betrieb des Gebäudes, in welchem sich das Mietobjekt befindet, sowohl nach ökologischen und nachhaltigen als auch wirtschaftlichen Kriterien zu führen (z.B. Entwicklung und Optimierung von Nachhaltigkeitskonzepten; Durchführung von Nachhaltigkeitsmonitorings). Zudem ist die Erhebung bestimmter Verbrauchsdaten notwendig, um den Anforderungen zukünftiger gesetzlicher Regelungen erfüllen zu können, sowie für die Erteilung, die Aufrechterhaltung oder Verlängerung (allfälliger Re-Zertifizierung) einer angestrebten (allenfalls auch höherwertigen) bzw. bereits bestehenden Gebäudezertifizierung seitens der Vermieterin gerecht werden/nachkommen zu können. Aus diesen Gründen verpflichtet sich der Mieter für seinen Mietgegenstand während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses der Vermieterin auf gesonderte Aufforderung hin Verbrauchsdaten für den jeweils anwendbaren Verbrauchszeitraum binnen angemessener Frist nach Aufforderung in geeigneter Form (soweit vorhanden elektronisch) zur Verfügung zu

stellen:

2.2. Unter Verbrauchsdaten werden verstanden

- a) Daten des
 - Energie- und Wasserverbrauchs:
 - Stromverbrauch laufend
 - Wasserverbrauch
 - Verbrauch Wärme
 - Verbrauch Kälte
- b) Daten des Abfallaufkommens
- c) Daten, die für die Ermittlung der CO₂-Bilanz des Mietobjektes erforderlich sind (beispielsweise alle Informationen, die durch den jeweiligen Energielieferanten zur Verfügung gestellt werden)
- d) Daten zur Erreichung einer nachhaltigen Nutzung und/oder nachhaltigen Bewirtschaftung (z.B. für Energie-Audits, Zertifizierung).

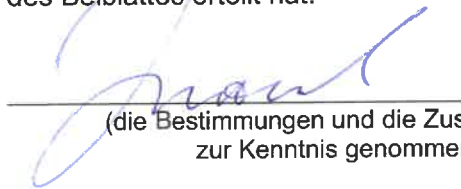
2.3. Die Vermieterin wird diese Daten in der Regel einmal jährlich beim Mieter abfragen, sofern er sie nicht selbst im Rahmen der üblichen Bewirtschaftung des Objekts ermittelt. Zur Reduzierung des Aufwands des Mieters wird dieser die Vermieterin bzw. deren Hausverwaltung entsprechend der diesem Mietvertrag als Anlage beigefügten Vorlage zur direkten Abfrage der Nachhaltigkeitsinformationen bei Dritten (beispielsweise bei Versorgungsunternehmen, dem Facility oder Property Management bevollmächtigen)].

2.4. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Erhebung bestimmter Verbrauchsdaten durch die Vermieterin notwendig ist, um innerstaatliche gesetzliche Bestimmungen (Auskunfts- und Meldepflichten) erfüllen kann und den Anforderungen der EU-Richtlinien betreffend Verbesserung der Gebäudeeffizienz gerecht werden/nachkommen zu können. Aus diesem Grund erklärt sich der Mieter bereit für seinen Mietgegenstand während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses der Vermieterin Zugang zu den in Abschnitt 2.2. genannten Daten zu gewähren, wenn diese von Dritter Seite (Energielieferant und Versorgungsunternehmen) erfasst werden und entsprechende Zustimmungserklärungen – auch wiederholt – zu erteilen. Auf gesonderte Aufforderung hin wird der Mieter folgende Verbrauchsdaten für den jeweils anwendbaren Verbrauchszeitraum binnen angemessener Frist nach Aufforderung - in geeigneter Form (Kopien der Rechnungen der Energie- und Versorgungsunternehmen, soweit vorhanden elektronisch als pdf, auch in der Übermittlungsform einer E-Mail) – bekanntgeben.

2.5. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass diese Informationen (Daten) EDV-mäßig verarbeitet und der Vermieterin bzw. deren beauftragter Hausverwaltung und dem Facility-Management für die in Punkt 2.1. beschriebenen Zwecke zur Verfügung gestellt werden. Die Nutzung der Daten innerhalb der europaweiten VIG (einschließlich EWR) ist für interne Vergleichszwecke im Zusammenhang mit der unternehmerischen Dokumentation betreffend Fragen der Nachhaltigkeit, (Weiter-)Entwicklung bzw. dem Monitoring von Nachhaltigkeitsstrategien anonymisiert (= ohne Angabe des Namens des Mieters) ausdrücklich gestattet. Im Übrigen nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass zur Erfüllung der in Punkt 2.1. beschriebenen Zwecke eine Weitergabe der Daten an von der Vermieterin beauftragte Dritte erfolgen kann, wie im Zusammenhang mit einer bestehenden oder allenfalls angestrebten Gebäudezertifizierung und/oder der Darstellung der Umweltkompatibilität des/der Gebäude. Die Weitergabe der Daten an Dritte erfolgt anonymisiert (= ohne Angabe des Namens des Mieters), sofern dies zur Zweckerfüllung ausreichend ist. Im Übrigen ist dem Dritten die vertrauliche Behandlung der von der Vermieterin erhaltenen Informationen (Daten) aufzuerlegen. Der Mieter stimmt diesbezüglich ausdrücklich dieser Verwendung, Verarbeitung, Überlassung und Übermittlung der Daten an die von der Vermieterin beauftragten Dienstleister zu und

zwar für einen Zeitraum nach Beendigung des Mietverhältnisses.

- 2.6. Beabsichtigt die Vermieterin eine Präsentation des konkreten Mietgegenstandes bzw. des Gebäudes, in dem sich der Mietgegenstand befindet, in öffentlichen Publikationen (Print-Medien oder in sonstigen elektronischen Medien), erklärt der Mieter hiermit schon jetzt durch gesonderte Unterschrift seine ausdrückliche Zustimmung hierzu. Sofern der Mieter die namentliche Nennung im Kontext der Publikation ausdrücklich wünscht und dadurch weder Art noch Inhalt oder Umfang des Mediums beeinträchtigt wird, kann eine namentliche Nennung des Mieters erfolgen. Die gegenständlichen Zustimmungen laut diesem Abschnitt kann durch den Mieter jederzeit widerrufen werden. Durch den Widerruf der Einwilligung wird die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung nicht berührt.
- 2.7. Im Übrigen wird die Vermieterin die jeweils zwingend anwendbaren datenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Sammlung und Verarbeitung und Weitergabe der vom Mieter bekannt gegebenen Daten oder mit Zustimmung des Mieters von Dritten zur Verfügung gestellten Daten beachten.
- 2.8. Dies vorausgeschickt erteilt der Mieter auf die Dauer des gegenständlichen Mietverhältnisses die Zustimmung der Sammlung, Verarbeitung der Daten seines Mietgegenstandes (z.B. Nutzfläche und -arten, Kubatur, Art der Beheizung, Kühlung, Lüftung, Wasser-versorgung, Personenzahl/Mitarbeiterzahl, Alterszugehörigkeit der Nutzer, aller Verbrauchswerte (einschließlich Methode der Erfassung und elektronischen, Art und Zahl der Fenster, Ausrichtung und Lage des Mietgegenstandes im Gebäude und sonstiger für die Bewertung und Analyse einer Gebäudeeffizienz dienenden Parameter) und Weitergabe jedenfalls an die für die Bearbeitung und Überprüfung der in den Richtlinien vorgesehenen Stellen und Einrichtungen. Aufgrund der Bedeutung der kontinuierlichen und langfristigen Überprüfbarkeit dieser Daten verzichtet der Mieter auf den Widerruf seiner Zustimmungen, die er durch Unterfertigung des Beiblattes erteilt hat.



(die Bestimmungen und die Zustimmungserklärungen der Punkte 4.1. und 4.2.
zur Kenntnis genommen, gesonderte Unterschrift des Mieters)

3. Umweltbezogene Abgaben/Kosteneinsparungen:

- 3.1. Sollte während der Dauer des Mietverhältnisses eine auf die Energieeffizienz, den Schadstoffausstoß oder sonstige umweltbezogene Aspekte des Mietobjekts bezogene staatliche Abgabe eingeführt werden, werden die Parteien dies zum Anlass nehmen, sich darüber abzustimmen, ob und in welcher Weise eine Verteilung dieser Abgabe im Innenverhältnis der Parteien erfolgen soll. Dabei werden die Parteien berücksichtigen, wie durch eine bestimmte Art und Weise der Verteilung im Innenverhältnis die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes gefördert werden kann. Etwaige gesetzliche Regelungen zur Umlagefähigkeit/Wichtigkeit dieser Abgabe bleiben unberührt.
- 3.2. Sollte es durch gemeinsame Zusammenarbeit gelingen für die Vermieterin und dem/den Mieter(n) Kosteneinsparungen im Rahmen von Vermieterseite initiierten verbrauchsreduzierende Maßnahmen gelingen, werden die Vertragsparteien eine entsprechende Vereinbarung über Kostentragung und Teilung entsprechender Einsparungen treffen.
- 3.3. Für den Fall, dass sich die Parteien nicht über eine derartige Regelung einigen können, könnte eine für Nachhaltigkeitsfragen zuständige Verbraucherstreitbeilegungsstelle von beiden Seiten angerufen werden, soweit nicht zwingend eine Schlichtungsstelle für Mietrechtsfragen anzurufen ist.

4. Zutrittsrechte/Zustimmung zu energieeffizienteren Maßnahmen der Vermieterin:

- 4.1. Der Mieter erteilt der Vermieterin bzw. den beauftragten gegen terminliche Voranmeldung Zutritt zu seinem Gegenstand zur Durchführung und Überprüfung der in diesem Beiblatt genannten Maßnahmen (Kontrolle Heizung, Kühlung etc.).
- 4.2. Im Zusammenhang damit wird der Mieter dulden, dass innerhalb seines Mietgegenstandes Vorrichtungen die eine Steigerung der Effizienz bzw. deren Überprüfung der Ver-/Entsorgungseinrichtungen im Sinne einer haustechnischen Mess-, Steuer- und Kontrollvorrichtung eingebaut werden können.

Allgemeines:

- Die vorstehenden Themenbereiche wurde mit mir/uns einzeln besprochen und erläutert welche Daten gesammelt werden und wofür diese im Einzelnen notwendig, erforderlich und auch verwendet werden.
- Ich/Wir sind mit der Zusendung von Auswertungen, die auf Grund der gesammelten Daten erstellt wurden an meine Emailadresse einverstanden. Dieses Einverständnis kann von mir/uns zB mittels E-Mail widerrufen werden.



Unterschrift Mieter

Unterschrift Mieter

Unterschrift Verwaltung

[GESONDERT ZU UNTERFERTIGEN]

Zustimmungserklärung des Mieters gegenüber externen Versorgungsunternehmen im Zusammenhang mit dem folgenden Mietgegenstand

Vermieterin: Vienna Insurance Group AG Wiener Versicherung Gruppe, FN 75687f, vertreten durch Liegenschaftsverwalter AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH

1020 Wien, Aspernbrückengasse 2

Mieter:

Mietobjekt: _____

Mietbeginn / Übergabe: _____

Ich/Wir sind aufgrund eines heute abgeschlossenen Mietvertrages Mieter/Nutzer/Pächter des

vorgenannten Mietgegenstandes, der aktuell über folgende Versorgungseinrichtungen verfügt

Strom: _____

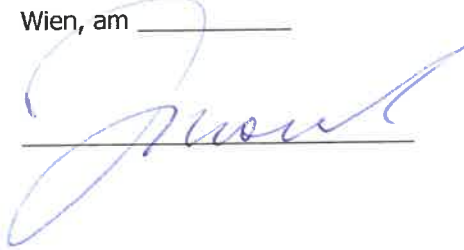
Gas: _____

Fernwärme: _____

Sonstiges: _____

und erteilen auf Dauer des Bestehens dieses Mietverhältnisses jedenfalls Ihnen und den von Ihnen für die Datenerfassung zuständigen Unternehmen die uneingeschränkte Zustimmung zur Erfassung, Bearbeitung und Weitergabe aller Verbrauchsdaten für sämtliche derzeitigen oder erst zukünftigen den Mietgegenstand betreffenden Versorgungseinrichtungen und aller mit diesen Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang stehenden technischen Erfassungsmethoden, Kennzahlen, Auswertungen, und zwar nach deren Wahl entweder an die vorstehenden genannte Vermieterin der deren Liegenschaftsverwaltung. Im Falle des Eigentümerwechsels erstreckt sich diese Zustimmung auf alle zukünftigen Liegenschaftseigentümer, soweit sich deren Eigentum aus einem Grundbuchsatzzug betreffend den Standort des Mietgegenstandes ergibt.

Wien, am _____



BERECHNUNG MIETVERTRAGSVERGEBÜHRUNG:

Objekt/Top:	Landstraßer Hauptstraße 71 / Hainburger Straße 16, Top 1, 1030 Wien
Nutzung:	Gewerbe
Mieter:	BELOVODYE GmbH
KA/KLIENT-/EDV-Nr.:	62/2072/1002

	Zapo / Ust-Satz	Fläche (m²)	Preis (€/m²)	Betrag
Mietzins Bestand	HMZ			1.429,68
Umsatzsteuer	20			285,94
Mietzins Garage	GAR			0,00
Umsatzsteuer	20			0,00
Betriebskosten	BK1			242,45
Umsatzsteuer	20			48,49
Betriebskosten Garage	BG1			0,00
Umsatzsteuer	20			0,00
Betriebskosten Lift	LK1			0,00
Umsatzsteuer	20			0,00
Betriebskosten Verwaltung	VG			0,00
Umsatzsteuer	20			0,00
Betriebskosten Verwaltung Garage	VG			0,00
Umsatzsteuer	20			0,00
Betriebskosten Warmwasser	BWW			0,00
Umsatzsteuer	20			0,00
Betriebskosten Kaltwasser	BKW			0,00
Umsatzsteuer	20			0,00
Heizkosten	HK1			0,00
Umsatzsteuer	20			0,00
Einmalleistungen Bestandnehmer				0,00
Umsatzsteuer	20			0,00
Wiederkehrende Leistungen				
Thermenwartung	Nein			0,00
Umsatzsteuer	20			0,00
Gewerbeversicherung				0,00
E-Befund	Nein			0,00
Umsatzsteuer	20			0,00
Gesamtsumme netto				1.672,13
Gesamtsumme netto	Gewerbe			1.672,13
Gesamtsumme netto	Garage			0,00
Gesamtsumme brutto	Gewerbe			2.006,56
Gesamtsumme brutto	Garage			0,00
GESAMTSUMME BRUTTO				2.006,56

Monatliche Bruttovorschreibung	2.006,56
Anzahl der Monate:	120
Bemessungsgrundlage:	240.786,72
Vergebühung 1%:	2.407,87

entspr. in Jahren: 10,00

Kautions:	6.019,67
Monate (für Kautionsberechnung):	3

BEILAGE ./9 zum Mietvertrag

Benutzungsordnung Schanigarten/Gastgarten:

[ÖFFENTLICHER GRUND:] Sollte der Mieter seitens der Behörde die Genehmigung zum Betrieb eines Schanigartens, zur Aufstellung eines Verkaufsstandes, einer Werbepresentation o.ä. auf öffentlichem Grund vor dem gegenständlichen Gebäude erwirken, stellt er dem Vermieter den Bescheid umgehend zur Verfügung. Die Nutzung des öffentlichen Grundes durch den Mieter muss dem im Mietvertrag über das Lokal vereinbarten Verwendungszweck entsprechen.

Der Mieter verpflichtet sich, einen Schanigarten o.ä. ausschließlich vor der Front des angemieteten Lokales/im Umfang des angeschlossenen Planes zu betreiben.

[PRIVATGRUND:] Der Vermieter duldet maximal in dem im Plan (Anlage ./1 des Mietvertrages) rot strichlierten Bereich den Betrieb eines Schanigartens/Gastgarten. Über diese im Plan dargestellten Bereiche hinaus steht dem Mieter kein Nutzungsrecht aber auch kein Mitbenutzungsrecht (mit anderen Mietern) zu. Die Abgrenzung und Einzäunung dieses Bereiches hat der Mieter mit dem Vermieter abzustimmen und sich genehmigen zu lassen.

[GEMEINSAM:] Der Schanigarten darf, soweit überhaupt diese Zeiten behördlich genehmigt werden, nur in der im Mietvertrag vorgesehenen Zeiten (07:00 bis 19.00) betrieben werden.

Der Mieter verpflichtet sich alle für den Betrieb eines Schani-/Gastgartens erforderlichen Bewilligungen auf seine Kosten und Risiko einzuholen, insbesondere die Einbeziehung in eine Betriebsanlagengenehmigung zu bewirken und diese Genehmigungen dem Vermieter vorzulegen. Im Zusammenhang damit verpflichtet sich der Mieter auch alle öffentlich-rechtliche Auflagen (z.B. Sperrstunde, ungebührlicher Lärm, Rauchverbot etc.) einzuhalten. Der Mieter trägt dafür Sorge, dass durch die Ver- und Entsorgung des Schani-/Gastgartens keinerlei Behinderungen für andere Mieter des Hauses oder Passanten auftreten. Der Mieter verpflichtet sich ferner dafür Sorge zu tragen, dass im Zusammenhang mit der Zubereitung bzw. dem Vertrieb von Speisen und Getränken keinerlei Verunreinigungen, Lärm- oder Geruchsbelästigungen für die übrigen Hausbewohner/Mieter oder sonstiger Dritter einhergehen.

Der Mieter sorgt auch dafür, dass sich der Schani-/Gastgarten und dessen Umfeld stets in sauberem, gereinigten und gepflegtem Zustand präsentiert. Verunreinigung der öffentlichen Verkehrsfläche, von Mauernischen, Hauseingängen sowie allen sonstigen Zugängen beseitigt der Mieter ohne Aufforderung aus eigenem. Er lässt sich jedenfalls das Verhalten seiner Lieferanten, Kunden oder Bediensteten/Mitarbeiter udgl. anrechnen. Im Zusammenhang damit ist der Vermieter von Ansprüchen der Mieter, sonstiger Nutzer des Gebäudes bzw. auch sonstiger Dritter (wie z.B. Nachbar, Behörde etc.) schad- und klaglos zu halten und von allen Ansprüchen Dritter freizustellen.

[RAUCHVERBOT:]

Solange kein gesetzliches Rauchverbot für den gegenständlichen Außenbereich besteht, darf der Schani-/Gastgarten nicht in einer solchen Weise benutzt werden, dass durch Rauchen, Lärm- oder sonstige Geruchsbelästigung – von wem auch immer – Dritte gestört werden und diesbezüglich berechnigte Ansprüche gegenüber der Vermieterin geltend machen. Daher ist auch die Nutzung des Bereiches zum Rauchen außerhalb der vertraglich oder behördlich genehmigten Zeiten nicht gestattet.

Das Nichteinhalten der vorgenannten Punkte stellt einen für den Vermieter wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 2 Ziff. 13 MRG dar.

Der Mieter verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass diese Benutzungsordnung insbesondere auch von Mitarbeitern, Kunden und Lieferanten der Mietergesellschaft eingehalten wird.

Benutzungsordnung Müllraum und Müllentsorgung

1. Das Mitbenutzungsrecht des Mieters – soweit im Mietvertrag nicht explizit etwas anderes vorgesehen ist - an der allgemeinen Entsorgung des Gebäudes/der Liegenschaft von Müll ist einvernehmlich ausgeschlossen. Der Mieter nimmt daher an den Betriebs-/Nebenkosten hinsichtlich der Position „Müll“ nicht teil, wenn er von diesem Mitbenutzungsrecht ausgeschlossen ist. Ist ihm die Mitbenutzung gestattet, so darf nur der normale Hausmüll entsorgt werden. Kartonagen, Verpackungsmaterial udgl. sind jedoch nicht als Hausmüll zu verstehen.
2. Der Mieter verpflichtet sich daher innerhalb seines Mietgegenstandes für die Aufbewahrung seines aus der Geschäftstätigkeit entstammenden Mülls Sorge zu tragen und die baulichen und technischen Voraussetzungen hierfür auf seine Kosten herzustellen.
3. Der Mieter ist verpflichtet für die Aufbewahrung und Entsorgung seines Mülls, Abfalles, Sonderabfalles, Verpackungsmaterial, Büro-, Geschäfts- oder Hausmülls etc. im Rahmen eines von der Behörde genehmigten Abfallwirtschaftskonzeptes auf eigene Kosten zu sorgen. Ein Abfallwirtschaftskonzept ist dem Vermieter zur Genehmigung vorzulegen. Das behördliche genehmigte Abfallwirtschaftskonzept ist dem Vermieter zur Verfügung zu stellen.
4. Unabhängig von den jeweils geltenden behördlichen Auflagen, sowie von den gesetzlich vom Mieter hiebei zu beachtenden Bestimmungen darf aus einer Verwahrung und Entsorgung des Mülls keine Geruch-, Lärmbelästigung oder Verunreinigung entstehen. Fluchtwege, allgemeine Teile der Liegenschaft oder öffentliche Bereiche vor oder im Nahebereich des Gebäudes dürfen dabei nicht vom Mieter oder von den zur Verwahrung und Abholung beauftragten Dritten in Anspruch genommen werden. Lediglich unmittelbar im Zusammenhang mit der Abholung darf öffentlicher Grund möglichst kurzfristig in Anspruch genommen werden. Die Verwendung des öffentlichen Grunds (vor oder im Nahebereich des Gebäudes/der Liegenschaft) als Zwischenstation bei der Abholung des Mülls ist ausdrücklich untersagt. Jegliche Verunreinigung im Zuge der Abholung des Mülls – auch am öffentlichen Grund – ist vom Mieter unverzüglich zu beseitigen.
5. Der Müllraum darf Dritten nicht zugänglich sein. Er muss gekühlt und mit von Vermieterseite zu genehmigenden Abluft versehen sein, die aber Dritte nicht belästigen oder sonst wie beeinträchtigt.
6. Verunreinigung der öffentlichen Verkehrsfläche, von Mauernischen, Hauseingängen sowie allen sonstigen Zugängen beseitigt der Mieter ohne Aufforderung aus eigenem. Er lässt sich jedenfalls das Verhalten seiner Lieferanten, Kunden oder Bediensteten/Mitarbeiter udgl. anrechnen. Im Zusammenhang damit ist der Vermieter von Ansprüchen der Mieter, sonstiger Nutzer des Gebäudes bzw. auch sonstiger Dritter (wie z.B. Nachbar, Behörde etc.) schad- und klaglos zu halten und von allen Ansprüchen Dritter freizustellen.
7. Das Nichteinhalten der vorgenannten Punkte stellt einen für den Vermieter wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 2 Ziff. 13 MRG dar.
8. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der in dieser Benutzungsordnung Bezug habenden baulichen bzw. technischen Anlagen vom Vermieter die Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung, und/oder Erneuerung zu begehren. Vielmehr trägt der Mieter im Zusammenhang mit diesen abschließend unter Verzicht auf jedweden Regress und/oder sonstige Abgeltung alle Kosten und Aufwendungen.
9. Der Mieter verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass diese Benutzungsordnung insbesondere auch von Mitarbeitern, Kunden und Lieferanten der Mietergesellschaft eingehalten wird.

Benutzungsordnung Anlieferung, Ver- und Entsorgung

Unbeschadet sonstiger weitergehenden Regelungen im Mietvertrag gilt:

1. Die An- und Ablieferung hat ausschließlich über den Geschäftseingang des Mietobjektes/über den im Mietvertrag festgelegten Bereich und zwar allenfalls innerhalb eines von der Behörde genehmigten oder des im Mietvertrag festgelegten Zeitfensters zu erfolgen. Der Mietvertrag hat gegenüber der Behörde den Vorrang. Wird dem Mieter die Benutzung von allgemeinen Teilen im Mietvertrag untersagt, so hat er auf seine Kosten die für die Anlieferung, Abholung bzw. sonstige Ver- und Entsorgung seines Betriebes im Mietgegenstand erforderlichen baulichen Voraussetzungen innerhalb seines Mietgegenstandes herzustellen.
2. Die Benutzung von Fluchtwegen für die Anlieferung oder Abholung von Waren ist verboten.
3. Jegliche Lagerungen auf allgemeinen Flächen im und vor dem Haus – auch im öffentlichen Bereich wie z.B. am Gehsteig ist untersagt.
4. Er lässt sich jedenfalls das Verhalten seiner Lieferanten, Kunden oder Bediensteten/Mitarbeiter udgl. anrechnen. Im Zusammenhang damit ist der Vermieter von Ansprüchen der Mieter, sonstiger Nutzer des Gebäudes bzw. auch sonstiger Dritter (wie z.B. Nachbar, Behörde etc.) schad- und klaglos zu halten und von allen Ansprüchen Dritter freizustellen.
5. Das Nichteinhalten der vorgenannten Punkte stellt einen für den Vermieter wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 2 Ziff. 13 MRG dar.
6. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der in dieser Benutzungsordnung Bezug habenden baulichen bzw. technischen Anlagen vom Vermieter die Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung, und/oder Erneuerung zu begehren. Vielmehr trägt der Mieter im Zusammenhang mit diesen abschließend unter Verzicht auf jedweden Regress und/oder sonstige Abgeltung alle Kosten und Aufwendungen.

DIE VORSTEHENDEN REGELUNGEN SIND JEWEILS INTEGRIERENDER BESTANDTEIL DES MIETVERTRAGES, DEM SIE ANGESCHLOSSEN SIND.



PEDRALI STUHL oder BARHOCKER TRIBECA

ca. € 220,00 / Stück netto

PEDRALI TISCH JUMP ca. € 460,00 / Stück netto



PEDRALI STUHL oder BARHOCKER NOLITA

ca. € 140,00 / Stück netto

PEDRALI TISCH JUMP ca. € 460,00 / Stück netto



