

Maria SILBER

1050 WIEN, Schloßgasse 21/1

Wien, am 25.2.1974

An die
Hausinhabung des Hauses Wien 5.,
S c h l o ß g a s s e 21
vertreten durch Herrn Ing. Eduard MÜLLER,
1030 WIEN, Kegelgasse 45

Datum:	25. FEB. 1974
Nr.:	578
Zugewiesen:	
Erledigt:	<i>AM</i>

EW

Betrifft: Mietvertrag Maria SILBER aus 1952
für 1050 Wien Schloßgasse 21 top. Nr. 1

Sehr geehrter Herr Ingenieur !

Ich bringe der Hausverwaltung zur Kenntnis, daß ich infolge meines vorgeschrittenen Alters nicht mehr in der Lage bin, den Betrieb der Gastwirtschaft in den Mieträumllichkeiten des Hauses Wien 5., Schloßgasse 21 aufrecht zu erhalten. Ich habe mich entschlossen ab 1. Feber 1974 die Konzession auf meinen Sohn Franz S I L B E R geb. 3.11.1948 übertragen zu lassen. Ich trete meine Mietrechte hiermit, vorbehaltlich der Zustimmung der Hausinhabung, bzw. der Hausverwaltung ab 1. Feber 1974 an meinen Sohn Franz S I L B E R ab.

Hochachtungsvoll

Maria Silber

7162/H

An das

Bezirksgericht Innere Stadt Wien

1010 WIEN

Klagende Parteien:

- 1) Elfriede SURANYI, Private,
D-6800 Mannheim, Rich.Wagner Str.29,
- 2) Dr.Gertha MICKLITZ, Private,
5020 Salzburg, Nonnthalerhauptstr. 1,
- 3) Dr.Peter MÜLLER, Botschafter,
1030 Wien, Kegelgasse 45,
- 4) Dr.Beatrice LOIBNEGGER, Zahnärztin,
1030 Wien, Neulinggasse 16,
- 5) Sylvia KREUZER, Private,
1190 Wien, Gymnasiumstrasse 39,

sämtliche vertreten durch:
Christine ENZELSBERGER,
Geb.Verw.
1050 Wien, Kriehubergasse 31/6

diese vertreten durch:

DR. KARL ZINGHER
RECHTSANWALT
WIEN I, DÖBLINGSTRASSE 7
TEL 68 0 17
POSTSPARKASSEN-KTO. 141.970

(Vollm. beiliegend)

Beklagte Partei:

Franz S i l b e r ,
Gastwirt,
1050 Wien, Schloßgasse 21/1

wegen Räumung

Streitwert f.RAT.: S 79.242,24 (S 6.603,52 x 12)

Streitwert f.GGT.: " 6.000,-- u n d

S 45.329,04 s.A.

1) K L A G E

2) A N T R A G auf pfandweise Beschreibung

2 fach
1 Rubrik
6 Vollmachten

I.

1.) Wir sind Eigentümer des Hauses Wien 5., Schloßgasse 21.

B e w e i s : Grundbuch.

2.) Der Beklagte ist Mieter des Geschäftslokales top.Nr. 1 im Parterre in diesem Hause.

Er ist mit der Bezahlung des Mietzinses für die Monate September 1984 bis März 1985 im Gesamtbetrag von S 45.329,04 trotz Mahnung im Rückstand.

B e w e i s : Zinszettel,

Christine Enzelsberger,
Gebäudeverwalterin,
1050 Wien, Kriebergasse 31.

Wir erklären daher das Mietverhältnis gemäß § 1118 ABGB für aufgelöst und beantragen das

U r t e i l :

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien

1) das Geschäftslokal top.Nr. 1 im Parterre des Hauses Wien 5., Schloßgasse 21, (Gastwirtschaft) bestehend aus 1 Schank und 2 Extrazimmern, 1 Küche, Speisekammer, Garten mit Kegelbahn und Keller, geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben,

2) den Betrag von S 45.329,04 samt 4 % Zinsen seit 1.3.1985 zuzüglich 20 % USt. von den Zinsen zu bezahlen und

3) die Prozesskosten zu ersetzen; dies alles binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution.

II.

Weiters stellen wir den

A n t r a g ,

uns die pfandweise Beschreibung der von der beklagten Partei in das Bestandsobjekt eingebrachten und ihr gehörigen Fahrnisse, soweit sie nicht der Pfändung entzogen sind, im Sinne des § 1101 ABGB zu b e w i l l i g e n .

Wien, am 2.4.1985

Elfriede SURANYI u.a.

Frau Suranyi. 3.8.85

- 1.) Pacht verlor mit Rechtsanwalt
Text: „Frau S. erklärt sich mit
der Verpachtung einverstanden“
Kein Preis, kein Termin
- 2.) Osenger zahlte an Silber 240'000.-
da ihre Mietschulden von über 100'000.-
und sonst. Steuerhinterzügen hatte
- 3.) Nach anfänglichen Schwierigkeiten
bei der Mietübergabe wurde Silber
zahlt ist auf Ersuchen von Frau S.
Osenger die Miete durch
und an Silber vermutlich 2'000.-
- 4.) Privatgärten des Hausfraus:
Osenger will ihn pachten.
Mietes haben dort keine Rechte
mehr. Preis hat Osenger nicht
genannt.

PRAZISA - BAUGES.M.B.H.
Ing. Dieter Leinwather
Zahnradbahnstrasse 23
1190 Wien
Tel. 37 42 67 und 37 27 235

Wien, 14.2.86
Ing. L/Fj
Disc 16

Besprechung am 13.2.86 mit Hr. Franz Silber

Schlossgasse 21 - Gasthauslokal

Unverbindliche Verhandlung über die Weiterverwertung des
Gasthauslokals

Ich habe darauf gedrängt, eine endgültige Lösung auf mindestens 10 Jahre für das Gasthaus zu finden. Insbesondere, da derzeit folgende Probleme anstehen:

- a) Sanierung der Gartengebäude
- b) Toiletteneinbau
- c) Gassen- und Hoffenster (hier weigert sich Herr Silber eine Auswechslung mit Sprossenfenstern vornehmen zu lassen).
- d) Derzeitige Toiletten links der Hofeinfahrt.

Der Untermietvertrag mit Osanger läuft noch ca. 4 Jahre, dann eine Option für weitere 5 Jahre. Dazu habe ich ihm mitgeteilt, dass die Hauseigentümergeinschaft mit einer weiteren Untervermietung (Option für weitere 5 Jahre) nicht einverstanden ist und sicher entsprechende rechtliche Möglichkeiten ausschöpfen wird, um das zu verhindern.

Damit verbleiben folgende Varianten:

1.) Herr Silber wird das Lokal nach 4 Jahren wieder selbst betreiben, was er aber praktisch selbst wegen Gesundheits- und Alkoholproblemen als schwierig bezeichnet.

2.) Die Eigentümergeinschaft löst ihm das Lokal ab:
Anbot der Eigentümergeinschaft = S.500.000,-- und zusätzliche Investitionsübernahmen (des Nachfolgers).

3.) Auch Hr. Osanger könnte auf dieser Basis einbezogen werden.

4.) Herr Silber wurde darauf aufmerksam gemacht, dass falls er sich jetzt entscheidet, ein grosszügiges Angebot gilt, während sich in 4 Jahren die Bedingungen entsprechend ändern.

Er wird sich die Angelegenheit noch durch den Kopf gehen lassen und wir haben vereinbart, in absehbarer Zeit wieder Fühlung aufzunehmen.

14.2.86 *Ullrich*

Dieter Leinwath
Zahnradbahnstr. 23
1190 Wien

20.02.86
Ing.L/FJ-Disc16

Betreff: Schlossgasse 21 - Gasthaus

Bestand derzeit Gasthauslokal mit ca. 137 m2 Fläche

- zuzüglich Keller und kleinere Nebenräume
- Gasthausgarten in dem eingegrenzten Teil zuzüglich Pergola und Kegelbahn

Belastung

- die Toilettenanlagen entsprechen nicht den Vorschriften
- Pergola und Kegelbahn (schwer baufällig)

UNVERBINDLICHES ANBOT

1.) Bei Freigabe des obgenannten Lokales bietet die Eigentümergeinschaft eine Entschädigung von	S.500.000,--
2.) Als Ablöse für die getätigten Investitionen beträgt das Anbot	S.260.000,--
<hr/>	
Zusammen also <u>bei Übergabe</u>	S.760.000,--
<hr/>	

IMMOBILIENMAKLER - IMMOBILIENVERWALTUNG

Christine Enzelsberger

1050 WIEN, KRIEHLBERGASSE 31/6

TELEFON 54 34 56

WIEN, DEN

14. Mai 1986

EINGELANGT

16. Mai 1986

Herrn

Franz S I L B E R

Schloßgasse 21

1050 W i e n

BETRIFFT:

Sehr geehrter Herr Silber!

Im Auftrag der Hauseigentümer halte ich ausdrücklich fest, daß die von Frau Suranyi erteilte 4 jährige Bewilligung zur Verpachtung des Lokals top.Nr. 1 im Hause Wien 5., Schloßgasse 21 unter keinen Umständen verlängert wird und somit 1988 beendet ist.

Ich ersuche um Kenntnisnahme und um Zusendung einer Fotokopie dieser Bewilligung.

Hochachtungsvoll



PRÄZISA

DIETER LEINWATHER, INGENIEUR UND BAUMEISTER
STÄNDIG GERICHTLICH BEEIDETER SACHVERSTÄNDIGER

An den
Silberwirt z.h. Hr. Osanger
Schlossg. 21/1
1050 Wien

23.11.87

Betreff: Geplante Wohnungsverbesserungen Top 1

Sehr geehrter Herr Osanger !

Kostenmitteilung über Ihr Verbesserungsprojekt :
Unverbindliche Vorausberechnung vor der Schlicht. Entscheidung

Folgende Arbeiten sind laut Planung und Absprache mit Ihnen vorgesehen: Um- bzw. Ausbau der WC- Anlage im Zuge der Noch abzusprechenden Erweiterung des Lokals.
Laut der von der MA 25 revidierten Ausschreibung und aufgrund unserer Vorplanung und Zusammenstellung ergeben sich die Kosten wie folgt:

- 1.) Ein Teil der Umbauarbeiten wird gemäss Schlichtungsstellen Entscheidung als Erhaltungsarbeiten anzusehen sein, mit dem Sie nicht direkt belastet werden.
- 2.) Somit ergibt sich für den Anteil "Verbesserung" Ihres Lokals eine Belastung von
monatlich per m²: (bez. auf 163.69m²) ca. S 3,00/m²/mtl.

Weiters erwarten wir für die hausseitige Sanierung folgende Kosten:

- | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| a.) Kategoriemietzins | S 24,40/m ² | |
| b.) Sanierungsbeitrag-Haussanierung | ca.S 10,00/m ² | |
| c.) Erhaltungsbeitrag | <u>ca.S 3,40/m²</u> | |
| Zusammen | S 37,80/m ² | ca.S 37,80/m ² /mtl. |

Die gesamte Belastung inklusiv kompletter Verbesserung
Ihrer Wohnung beträgt somit per m²/mtl. ca.S 40.80/m²/mtl.

Mit freundlichen Grüßen

P.S.: Alle Ziffern sind noch unverbindlich, da aufgrund der Schlichtungs Verhandlung die Ergebnisse unter Umständen wesentlich abweichen können.