

# UNTERMIETVERTRAG

- 1. Vermieterin:** **Wirtschaftsagentur Wien.  
Ein Fonds der Stadt Wien.**  
1070 Wien, Mariahilfer Straße 20
- 2. Mieterin:** xxx
- 3. Mietobjekt:** xxx
- 4. Mietbeginn:** xxx
- 5. Mietdauer:** Das befristete Untermietverhältnis beginnt am xxx (Mietbeginn) und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen, sodass es am xxx endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- 6. Mietzins:** Für die Geschäftsfläche gemäß Pkt 3:
- Untermietzins EUR xxx je m<sup>2</sup>, netto monatlich, zuzüglich Betriebs- und Nebenkostenkonto für die erste Abrechnungsperiode EUR xxx je m<sup>2</sup> netto monatlich, zuzüglich jeweils gesetzlicher Umsatzsteuer, insgesamt daher
- |                                 |     |     |
|---------------------------------|-----|-----|
| Untermietzins:                  | EUR | xxx |
| Betriebs- und Nebenkostenkonto: | EUR | xxx |
| 20 % USt:                       | EUR | xxx |
| Gesamt daher:                   | EUR | xxx |
- 7. Wertsicherung:** jährlich zum 1.1. eines Jahres  
Index VPI 2020  
Ausgangsmonat: der Monat der Übergabe
- 8. Mietzweck:** xxx
- 9. Kautio:** 1,5 Bruttomonatsmieten in Form einer abstrakten Bankgarantie oder Überweisung einer Barkautio; entspricht einem Betrag von EUR xxx;
- 10. Gebührenbemessungsgrundlage:** Bruttomonatsmiete bemessen auf 3 Jahre Laufzeit  
EUR xxx (Gebühr beträgt 1%)
- 11. Beilagenverzeichnis:** Beilage A: Lageplan  
Beilage B: Übergabeprotokoll

## Beilage C: Hausordnung

## **PRÄAMBEL**

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien., nachstehend Vermieterin genannt, ist Hauptmieterin des gegenständlichen Bestandobjekts **1160 Wien, xxx.**

Die Vermieterin hat dieses Objekt im Wege der von ihr ins Leben gerufenen „Grätzelinitiative Ottakring“ angemietet, dies zu dem Zweck, dieses Objekt an Unternehmen zur Belegung des „Grätzels“ unterzuvermieten.

### **I. MIETGEGENSTAND**

I.1. Die Vermieterin vermietet und die Mieterin mietet das in Punkt 3 des Deckblattes näher bezeichnete Mietobjekt. Die angemieteten Mietflächen des Mietobjektes sind im Lageplan **Beilage A** dargestellt.

Sollten Abweichungen von der angeführten zur tatsächlichen Mietfläche bestehen, so bleiben diese Abweichungen im Ausmaß von +/- 3% bei der Ermittlung des vereinbarten Mietzinses bzw. der vereinbarten Betriebs- und Nebenkosten unberücksichtigt. Bei einer Flächenabweichung von mehr als +/- 3% werden der Mietzins und die Betriebs- und Nebenkosten zur Gänze (d.h. ohne Schwellenwert) angepasst.

I.2. Die Mieterin ist verpflichtet, bei der Verteilung der von ihr vorgesehenen Nutzungsarten und -flächen auf die von Vermieterseite zur Verfügung gestellte Infrastruktur (z.B. Mauerwerk/Ausstattungs-elemente wie Installationsanschlüsse, Versorgungseinrichtungen, Brandabschnitte etc.) Rücksicht zu nehmen.

I.3. Vermietet sind ausschließlich die im Inneren des Mietgegenstandes gelegenen Flächen inkl. Zwischenwänden, Türausnehmungen sowie Einbauten, nicht jedoch andere im oder außerhalb des Gebäudes befindliche sonstige Flächen.

### **II. ÜBERGABE DES MIETGEGENSTANDES/BETRIEB/KONKURRENZSCHUTZ**

II.1. Die Übergabe und Übernahme des Mietgegenstandes erfolgt frühestens zum Termin xxx gem. Punkt 4. des Deckblattes. Bereits vor Übergabe/Übernahme hat die Mieterin mit Zustimmung der Vermieterin und des Liegenschaftseigentümers folgende Ausbau/Umbaumaßnahmen auf eigene Kosten vorgenommen:

xxx

Kann der vorgesehene Übergabezeitpunkt aus Gründen, die nicht in der Sphäre der Mieterin liegen, nicht eingehalten werden, so verschiebt sich die Übergabe im Ausmaß der Behinderungsdauer. Sämtliche in diesem Vertrag geregelten Termine und Fristen verschieben sich in diesem Fall analog.

II.2. Die Parteien verpflichten sich, bei Übergabe des Mietgegenstandes ein Übergabeprotokoll aufzunehmen, in das etwaige Mängel am Mietgegenstand aufzunehmen sind. Nicht unter diese Mängel können solche fallen, die direkt oder indirekt durch die von der Mieterin selbst vorgenommenen Maßnahmen gem. Punkt II.1. entstanden oder verursacht worden sind. Ebenfalls keine Mängel können Ausbaumaßnahmen darstellen, die die Vermieterin beim Liegenschaftseigentümer definiert und in Auftrag gegeben hat, bevor klar war an welche Mieterin dieses Objekt mittels gegenständlichem Untermietvertrag vermietet wird. Die Vermieterin verpflichtet sich,

Mängel laut Übergabeprotokoll innerhalb angemessener Frist zu beheben. Nach Behebung dieser Mängel findet eine endgültige Schlussabnahme statt. Verdeckte oder im Nachhinein auftretende Mängel sind durch die Mieterin schriftlich zu rügen.

Festgestellte Mängel, die eine Nutzung des Mietgegenstandes gemäß Punkt IV. zulassen, schließen die Übernahme und den Bezug des Mietgegenstandes nicht aus.

Die Geltendmachung von Ansprüchen der Mieterin, die über den Anspruch auf Mängelbehebung hinausgehen, insbesondere Gewinnentgang, Ersatz mittelbarer Schäden oder Vermögensschäden, wird von den Parteien ausdrücklich ausgeschlossen.

Festgehalten wird, dass das Objekt nicht barrierefrei ist.

- II.3. Die Mieterin verpflichtet sich, sämtliche zur Führung ihres Betriebes erforderlichen behördlichen Genehmigungen selbst zu erwirken. Die Mieterin hat sämtliche behördliche Auflagen (insb. Brandschutz und sicherheitstechnische Auflagen) selbst und auf ihre Kosten zu erfüllen. Regressansprüche gegen die Vermieterin sind ausgeschlossen.

Die Mieterin verpflichtet sich in diesem Zusammenhang auch – soweit für ihren Betrieb eine gesetzliche Verpflichtung besteht – die hierfür notwendigen Betriebsanlagengenehmigungen einzuholen. Die Mieterin ist verpflichtet, die Vermieterin über sämtliche Bescheide und Genehmigungen sowie Änderungen der Bescheidlage längstens binnen 14 Tagen zu informieren und ihr Kopien der entsprechenden Bescheide umgehend zu übermitteln. Die Vermieterin verpflichtet sich, sämtliche in diesem Zusammenhang notwendigen Erklärungen fristgerecht abzugeben. Werden nachträglich aus gewerberechtlichen Gründen Baumaßnahmen notwendig, die durch die Nutzung der Mieterin bedingt sind, so hat die Mieterin die Kosten der hierfür erforderlichen Arbeiten zu tragen.

- II.4. Die Mieterin verpflichtet sich, ihren Betrieb in der vereinbarten Form im Rahmen der behördlichen Bewilligungen ständig innerhalb der unter den Vertragsparteien vereinbarten Nutzungs- und Betriebszeiten aufrechtzuerhalten (Betriebspflicht). Eine Schließung ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies aus dringenden betrieblichen Gründen erforderlich ist, insbesondere zur Durchführung von Inventuren, Betriebsversammlungen und Renovierungsmaßnahmen, wobei die Schließung jeweils nur für einen angemessenen Zeitraum zulässig ist. Von diesen Schließungen ist die Vermieterin im Voraus zu informieren.

Eine das ortsübliche Maß übersteigende und nicht durch eine allfällige Betriebsanlagengenehmigung gedeckte Belästigung der anderen Mieter/Nachbarn durch Lärm, Geräusche, Erschütterungen, Geruch und dergleichen darf durch die Nutzung des Mietgegenstandes durch die Mieterin nicht eintreten.

### **III. INSTANDHALTUNG/BAULICHE VERÄNDERUNGEN**

#### **III.1. Instandhaltung**

Die Mieterin verpflichtet sich den Mietgegenstand samt den darin enthaltenen Einrichtungen, Anlagen und Ausstattungen schonend und pfleglich zu behandeln und diese – auf Dauer dieses Mietvertrages unter einvernehmlichem Ausschluss der §§ 1096, 1097 ABGB, soweit davon nicht zwingende gesetzliche Ansprüche betroffen sind, - auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Ersatz in gutem, ordnungsgemäßen und sauberen Zustand instand zu halten und zurückzustellen.

Dementsprechend obliegen der Mieterin der ordnungsgemäße Betrieb und die Instandhaltung des Mietgegenstandes durch befugte Handwerker, samt

- i) Innentüren, Innenseiten der Fassade, Sonnenschutzvorrichtungen innerhalb des Mietgegenstandes, jeweils inklusive Oberflächen, Rahmen, Stock, Verglasung, Bänder und Getriebe, Antriebs-, Öffnungs- und Schließmechanismen mit Ausnahme jener von Eingangstüren zum Mietgegenstand, sowie Sicherheitseinrichtungen;
- ii) allen Oberflächen wie Böden, Wände und Decken;
- iii) der gesamten technischen Ausstattung des Mietgegenstandes wie die sanitären Einrichtungen inklusive Armaturen, Keramik und Zubehör, elektrotechnische Einrichtungen, Wärme- und Kälteaggregate samt allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen innerhalb des Mietgegenstandes, mit Ausnahme der Therme (diese wird von der Vermieterin auf Kosten der Mieterin gewartet);
- iv) etwa mitvermieteter und/oder selbst eingebrachter Anlagen und Geräte.

Festgehalten wird, dass die Vermieterin ihr allenfalls aufgrund der Herstellung des Mietgegenstandes zustehende Gewährleistungsansprüche gegenüber den von der Vermieterin mit der baulichen Herstellung beauftragten Professionisten bei Vorliegen von Mängeln geltend machen wird.

Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat die Mieterin diese sofort abzuschalten und die Vermieterin unverzüglich zu benachrichtigen. Die Mieterin ist ferner verpflichtet, den Mietgegenstand ausreichend zu lüften und so zu beheizen, dass Frost- oder Feuchtigkeitsschäden (Schimmel) vermieden werden.

Die Mieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand vor Schäden zu bewahren. Sollten gleichwohl Schäden am Mietgegenstand eintreten, hat sie diese sofort der Vermieterin anzuzeigen. Gleiches gilt für im Laufe der Mietzeit eintretende Mängel am Mietgegenstand. Die Mieterin ist ferner verpflichtet, die Vermieterin darauf hinzuweisen, wenn zum Schutze des Mietgegenstands gegen nicht vorhergesehene Gefahren Vorkehrungen erforderlich werden und die Gefahren für die Mieterin erkennbar sind.

Die Mieterin haftet der Vermieterin für sämtliche Schäden, die sie unter Verletzung der ihr obliegenden Sorgfaltspflichten verursacht hat.

Kommt die Mieterin allfälligen gemäß diesem Vertragspunkt erforderlichen Arbeiten bzw. sonstigen Verpflichtungen nicht fristgerecht, jedenfalls jedoch nicht innerhalb einer angemessenen Frist nach diesbezüglicher Aufforderung der Vermieterin, nach, so ist die Vermieterin zur Ersatzvornahme auf Kosten der Mieterin berechtigt. Bei drohender Gefahr oder unbekanntem Aufenthalt der Mieterin bedarf es keiner Aufforderung.

### III.2. Individuelle Ausbau- und Ausstattungsmaßnahmen und/oder bauliche Veränderungen durch die Mieterin

III.2.1. Individuelle Ausbau- und Ausstattungsmaßnahmen und/oder bauliche Veränderungen (im Folgenden in Punkt III. als „Maßnahmen“ bezeichnet) nach erfolgter Übernahme des Mietgegenstandes durch die Mieterin, welcher Art auch immer, dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden (diese kann erst erfolgen, wenn auch der Liegenschaftseigentümer vorab zugestimmt hat). Die Instandhaltungs- und Wartungspflicht gemäß Punkt III.2. betrifft auch solche Maßnahmen. Die Genehmigung der Vermieterin zur Durchführung solcher Maßnahmen, welche immer nur vorbehaltlich einer allenfalls notwendigen behördlichen Genehmigung erteilt wird, bewirkt keinerlei Einschränkung der Haftung der Mieterin, insbesondere nicht für die bewilligungs- und ordnungsgemäße Ausführung der Maßnahmen.

III.2.2. Die Mieterin verpflichtet sich, hinsichtlich sämtlicher von ihr allenfalls vorzunehmender Maßnahmen (auch hinsichtlich der in Punkt II.1. angeführten) die dafür notwendigen behördlichen Bewilligungen auf eigene Kosten zu erwirken, die dafür bestehenden gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Auflagen einzuhalten

und für die Einhaltung aller Auflagen und Sicherheitsvorschriften während der Ausführung zu sorgen. Alle Arbeiten sind unter Einhaltung aller baubehördlichen und sonstigen Vorschriften ausschließlich von gewerberechtlich befugten Professionisten durchführen zu lassen. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Vermieterin die gesetz­mäßig belegte Baufertigstellungsanzeige (digital und in Papierform) unentgeltlich zu übergeben. Auswechslungspläne bedürfen der Genehmigung der Vermieterin vor Ausführung der Baumaßnahmen. Sämtliche Maßnahmen der Mieterin haben dem Stand der Technik sowie den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zu entsprechen. Die Mieterin ist verpflichtet dies der Vermieterin in geeigneter Form nachzuweisen. Die Mieterin trifft auch die Beweislast dafür, dass sie sämtliche Maßnahmen unter Einhaltung sämtlicher einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen durchgeführt hat und allfällige behördliche Auflagen beachtet hat.

Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin durch Bestätigungen (Prüfberichte, Gutachten u.ä.) von für das betreffende Fachgebiet qualifizierten Sachverständigen nachzuweisen, dass die von ihr veranlassten Maßnahmen den gesetzlichen Bestimmungen, den behördlichen Auflagen und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen und keine Gefahr für Personen oder Sachen darstellen.

Technische Einrichtungen wie Be- und Entlüftungsklappen, Hähne, Ventile, Brandmelder, Brandschutzklappen, u.ä. müssen jederzeit ungehindert zugänglich sein.

III.2.3. Die Mieterin ist verpflichtet, die Kosten für diese Maßnahmen aus eigenem zu tragen. Die Mieterin erteilt die entsprechenden Aufträge an die Professionisten selbst und verrechnet direkt mit den Professionisten. Hiervon ausgenommen sind Maßnahmen, die nicht das Innere des Mietgegenstands betreffen, welche von der Vermieterin selbst beauftragt werden (wenn z.B. Allgemeine Teile des Gebäudes davon betroffen sind). Die Mieterin hat die Kosten hierfür zu tragen. Der Mieterin ist es ohne gesonderte Zustimmung durch die Vermieterin untersagt, in die Gewerke der Vermieterin einzugreifen. Die Mieterin verpflichtet sich, die Vermieterin schad- und klaglos zu halten für den Fall, dass Gewährleistungsansprüche der Vermieterin dadurch beeinträchtigt werden, dass die Mieterin Maßnahmen durch eigene Professionisten durchführen lässt.

III.3.4. Die Mieterin hat weiters die von ihr diesbezüglich allenfalls verursachten Änderungen der Bestandspläne (einschließlich der Elektro-, HKLS-, Brandschutzpläne und sonstiger Pläne, die durch die Änderungen der Mieterin einer Auswechslung bedürfen) auf eigene Kosten vorzunehmen und die entsprechend aktualisierten Pläne gemeinsam mit der entsprechend geänderten Gebäudedokumentation unaufgefordert der Vermieterin umgehend zu übergeben. Die Vermieterin wiederum verpflichtet sich, sämtliche notwendigen Pläne zu fertigen und alle erforderlichen Erklärungen in diesem Zusammenhang fristgerecht abzugeben. Die Mieterin ist verpflichtet, durch Maßnahmen die gemeinschaftlichen Anlagen nicht in einem Ausmaß zu belasten, dass hierdurch eine unzumutbare Beeinträchtigung der Interessen der Vermieterin oder der anderen Mieter eintreten könnte.

Die Mieterin wird während der Dauer der Bauarbeiten für die Maßnahmen jede vermeidbare Störung anderer Mieter/Nachbarn oder der Vermieterin unterlassen und Vorkehrungen treffen, um Störungen zu vermeiden oder gering zu halten. Sollten Störungen unvermeidbar sein, sind diese so gering wie möglich zu halten und dürfen Arbeiten nur zu mit der Hausverwaltung vereinbarten Zeiten durchgeführt werden.

Die Mieterin verpflichtet sich, Schäden, die im Zusammenhang mit von ihr durchgeführten Maßnahmen entstehen, umgehend auf eigene Kosten zu beheben und die Vermieterin – insbesondere gegenüber Ansprüchen anderer Mieter/Nachbarn schad- und klaglos zu halten. Verunreinigungen allgemeiner Teile des Gebäudes sind jeweils umgehend (jedenfalls zum Abschluss des Arbeitstages) auf Kosten der Mieterin zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.

#### **IV. MIETZWECK**

- IV.1. Der Mietgegenstand wird ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken wie am Deckblatt ersichtlich ver- bzw. gemietet. Die Mieterin verpflichtet sich, bei Ausübung Ihrer Tätigkeit keinen ungebührlichen, über das ortsübliche Maß hinausgehenden Lärm zu verursachen sowie beim Betrieb der allenfalls von ihr in das Mietobjekt eingebrachten Anlagen die einschlägigen Normen hinsichtlich Immissionsschutz sowie alle anwendbaren behördlichen Vorgaben und Auflagen einzuhalten.
- IV.2. Die Verwendung des Mietgegenstandes zu einem anderen als dem vorangeführten Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.
- IV.3. Die Mieterin wird den Mietgegenstand im eigenen Namen und auf eigene Rechnung im Rahmen Ihres Unternehmens nutzen. Die Mieterin ist nicht berechtigt, Rechtsgeschäfte im Namen und/oder auf Rechnung der Vermieterin abzuschließen.

#### **V. ENTGELT**

Das vereinbarte Entgelt besteht aus dem Untermietzins, den Betriebs- und Nebenkosten samt laufenden öffentlichen Abgaben und der Umsatzsteuer (Ust.) in der jeweils geltenden Höhe.

##### V.1. Untermietzins

Der in Punkt 6. des Deckblattes angeführte Mietzins ist von den Vertragsparteien vereinbart und wird beiderseits als angemessen bezeichnet.

Festgehalten wird, dass der kalkulatorische Untermietzins EUR xxx exkl. USt. pro Monat betragen würde; der gemäß Pkt. 6. des Deckblattes vereinbarte Untermietzins von EUR xxx exkl. USt. ergibt sich rechnerisch aus dem Umstand, dass der Mieterin von der Vermieterin für die Vertragslaufzeit eine Förderung in Höhe der Differenz von EUR xxx gewährt wird. Diese Förderung stellt eine De-minimis-Beihilfe im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Kommission vom 18. Dezember 2013 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen, ABI L 352/1 i.d.F. Verordnung (EU) 2020/972, ABI L 215/3 dar.

Die Mieterin erklärt ausdrücklich,

- dass sie die De-minimis-Verordnung zur Kenntnis genommen hat und
- dass die Voraussetzungen für die Gewährung der oben umschriebenen Förderung als De-minimis-Beihilfe bei ihrem Unternehmen vorliegen, insbesondere dass der Gesamtbetrag aller dem Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfen (also die Summe aus der oben umschriebenen Förderung und etwaigen anderen De-minimis-Beihilfen) für einen Zeitraum von drei Steuerjahren den Maximalbetrag von EUR 200.000,-- (bei Unternehmen im Bereich des Straßentransportsektors EUR 100.000,--) nicht übersteigt.

Sollte der Gesamtbetrag aller dem Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfen während der Dauer des gegenständlichen Vertrages überschritten werden, ist die Vermieterin berechtigt, ab dem Zeitpunkt der Überschreitung die Differenz zwischen kalkulatorischem und tatsächlich verrechnetem Untermietzins gemäß Pkt. 6. des Deckblattes (nach) zu verrechnen, sodass ab diesem Zeitpunkt der kalkulatorische Untermietzins verrechnet wird.

Die Vermieterin ist berechtigt, in den beiden nachstehend angeführten Fällen die Förderung zu widerrufen:

- 1) Die Mieterin nimmt die Förderung in Anspruch, obwohl die (vorstehend erläuterten) Voraussetzungen für eine De-minimis-Beihilfe nicht vorliegen, und/oder
- 2) Die Mieterin übt im Bestandsobjekt ein Gewerbe aus, ohne über die dafür notwendige Gewerbeberechtigung zu verfügen.

Im Falle des Widerrufs der Förderung ist die Mieterin vom Widerruf zu informieren, die zu Unrecht in Anspruch genommene Förderung (Differenz zwischen kalkulatorischem und tatsächlich verrechnetem Untermietzins gemäß Pkt. 6. des Deckblattes) wird nachverrechnet und wird ab dem Zeitpunkt des Widerrufs der kalkulatorische Untermietzins verrechnet (die Möglichkeit der Kündigung des Vertrages durch die Vermieterin nach Pkt. IX.9. bleibt davon unberührt).

#### Wertsicherung

Der monatliche Hauptmietzins ist wertgesichert zu entrichten. Die Wertsicherung erfolgt nach dem Verbraucherpreisindex 2020, der von der Statistik Austria GmbH kontinuierlich verlautbart wird. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt an seiner Stelle dessen Nachfolgeindex oder ein anderer, von einer allgemein anerkannten Stelle verlautbarter Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am ehesten entspricht, als vereinbart.

Ausgangsbasis für die Berechnung der Wertsicherung ist die für den Monat der Übergabe des Mietgegenstandes veröffentlichte Indexzahl.

Die Wertsicherung erfolgt jährlich, wie in Punkt 7 des Deckblatts ersichtlich. Dabei wird der für das neue Jahr geltende Mietzins derart ermittelt, dass der Oktoberindex des Jahres mit dem Oktoberindex des vorangegangenen Jahres verglichen und daraus die Geldwertänderung errechnet wird.

Die Auswirkung dieser Wertsicherungsklausel tritt per ersten Jänner jeden Jahres von selbst ein, ohne dass es einer darauf abzielenden Erklärung der Vermieterin bedarf. Selbst wenn die Vermieterin den Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Wertsicherung entgegennimmt oder darüber quittiert, verzichtet sie damit keinesfalls (konkudent) auf die sich aufgrund der Wertsicherung für die vergangenen Mietzinsperioden ergebenden Erhöhungsbeträge. Ein Verzicht auf die Wertsicherung hat nur dann Gültigkeit, wenn die Vermieterin diesen schriftlich erklärt.

#### V.2. Betriebs- und Nebenkosten

Unter Betriebs- und Nebenkosten sind all jene Kosten zu verstehen, die für den ordnungsgemäßen Betrieb des Mietgegenstandes bzw. des Gebäudes erforderlich sind und/oder durch die Benützung von Gemeinschaftseinrichtungen bzw. deren Zurverfügungstellung entstehen und der Vermieterin von der Liegenschaftseigentümerin für das gegenständliche Objekt verrechnet werden. Sämtliche von der Mieterin direkt verursachte ausschließlich auf den Mietgegenstand bezogene Kosten, wie Wärmebezug, Telefongebühren, Stromkosten, Internet, Telekabel, Versicherung etc. sind von der Mieterin selbst zu tragen, und ist die Mieterin verpflichtet, im eigenen Namen Verträge mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen abzuschließen. Sollte die Vermieterin dennoch bezüglich derartiger Kosten von dritter Seite in Anspruch genommen werden, ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin diese Kosten binnen 14 Tagen nach Vorschreibung zu ersetzen.

##### V.2.1. Umfang der Betriebs- und Nebenkosten

Zu den Betriebs- und Nebenkosten gehören

- a) ein verhältnismäßiger Anteil an den Betriebskosten gem. den in den §§ 21 bis 25 MRG angeführten Kosten (festgestellt wird, dass ein Bezug auf das MRG nicht als Erklärung der Anwendbarkeit des MRG zu verstehen ist);
- b) ein verhältnismäßiger Anteil an Prämien für die von der Vermieterin oder dem Liegenschaftseigentümer für das Gebäude abgeschlossenen Versicherungen

- insbesondere gegen Feuerschaden, Wasser- und Sturmschaden, Glasbruch und Prämien für eine Gebäudehaftpflichtversicherung;
- c) ein verhältnismäßiger Anteil der mit der laufenden Instandhaltung und Erhaltung des Gebäudes verbundenen Kosten und Aufwendungen, die für einen ordnungsgemäßen Betrieb des Gebäudes erforderlich sind, sofern diese nicht gemäß Punkt III.2. von der Vermieterin zu tragen sind;
  - d) ein verhältnismäßiger Anteil an den zu entrichtenden laufenden Abgaben und Gebühren in jeweils vorgeschriebener Höhe (wie z.B. insbesondere die Grundsteuer und die für die allgemeinen Teile des Hauses vorgeschriebenen Gebrauchsgebühren);
  - e) ein verhältnismäßiger Anteil des jährlichen ortsüblichen Verwaltungshonorars bezogen auf Art und Größe des Mietobjektes; sowie

sämtliche sonstige der Vermieterin vom Liegenschaftseigentümer als Betriebskosten verrechnete Kosten.

Festgehalten wird, dass von der Mieterin verursachte Kosten für Einsätze von Einsatzkräften (Brandalarm, Feuerwehr, Alarmanlage, Fehlalarm, etc.) keine Betriebskosten darstellen, sondern von der Mieterin auf erste Aufforderung zur Gänze zu bezahlen sind.

#### V.2.2. Verteilung der Betriebs- und Nebenkosten

Die Ermittlung der anteiligen Nebenkosten erfolgt grundsätzlich aus dem Verhältnis der gemieteten Fläche zur Gesamtsumme aller vermietbaren Flächen des Gebäudes.

Soweit jedoch Zähler für die Erfassung und den Verbrauch einzelner Nebenkosten vorhanden sind, erfolgt die Verrechnung nach dem gemessenen tatsächlichen Verbrauch.

Die Mieterin ist verpflichtet, für die Aufbewahrung und Entsorgung der nach Art und Menge über normalen Hausmüll hinausgehenden Abfälle auf eigene Kosten zu sorgen, dies ohne Störung der übrigen Mieter.

Die Mieterin haftet insbesondere dafür, dass durch allenfalls anfallenden Sondermüll keine Kontamination der Liegenschaft sowie keine Gefährdung von Personen oder Sachen gegeben ist.

#### V.2.3. Betriebs- und Nebenkostenkonto

Zur Vorauszahlung der unter Punkt V.2.1. angeführten Betriebs- und Nebenkosten wird der Mieterin ein monatlicher Akontobetrag zuzügl. Ust., wie im Punkt 6 des Deckblatts ersichtlich, vorgeschrieben. Festgehalten wird und die Mieterin nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass es sich dabei lediglich um eine vorläufige Übersicht und eine grobe Kostenschätzung handelt und dass die Mieterin daher verpflichtet ist, sämtliche tatsächlich anfallenden Betriebskosten in tatsächlich anfallender Höhe – so wie sie der Vermieterin von der Liegenschaftseigentümerin verrechnet werden – zu bezahlen. Hinsichtlich des Katalogs der oben genannten Betriebskosten wird festgehalten, dass sich dieser Katalog künftig ebenfalls verändern kann, insbesondere aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Vorgaben, technischer Notwendigkeiten oder aufgrund von mieterspezifischen Kosten auf Grund von Notwendigkeiten oder Wünschen der Mieter. Die Vertragsparteien werden dabei nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit vorgehen.

Die Verrechnung der während eines Kalenderjahres vereinnahmten Akontobeträge mit den tatsächlich angefallenen Nebenkosten erfolgt jeweils mittels eigener Jahresabrechnung bis zum 30. Juni des Folgejahres.

Ergibt sich aus der Jahresabrechnung ein Überschuss zugunsten der Mieterin, wird der Überschuss auf die Betriebs- und Nebenkostenpauschale des nächsten Kalenderjahres angerechnet.

Ergibt sich aus der Jahresabrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten der Mieterin, ist diese verpflichtet, den Fehlbetrag innerhalb eines Monats nach Rechnungslegung abzudecken.

Die Vermieterin ist berechtigt, das Betriebs- und Nebenkostenkonto, das sich grundsätzlich an den Durchschnittswerten der letztvorangegangenen Abrechnungsperioden zu orientieren hat, nach unten oder nach oben zu korrigieren, um größere Differenzbeträge zu vermeiden.

Sollte das Mietverhältnis während eines Abrechnungszeitraumes enden, ist die Mieterin verpflichtet, die Nebenkosten zu bezahlen, die auf die Mietzeit entfallen, auch wenn diese Kosten erst nach Beendigung der Mietzeit fällig oder festgestellt werden. In diesem Fall ist die Mieterin zur Zahlung der auf die Dauer des aufrechten Mietverhältnisses während des Kalenderjahres verhältnismäßig angefallenen Nebenkosten verpflichtet. Zur Besicherung einer eventuellen Forderung der Vermieterin aus dieser Abrechnung wird sie einen angemessenen Teil der Kautions zurückbehalten.

### V.3. Umsatzsteuer

Die Vermieterin verzichtet hiermit auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs 1 Z 16 Umsatzsteuergesetz (UStG) und optiert gemäß § 6 Abs 2 UStG zur Steuerpflicht. Die Mieterin erklärt, mit der Ausübung dieser Option durch die Vermieterin einverstanden zu sein und bestätigt und verpflichtet sich mit der Unterzeichnung dieses Vertrages, dass sie das Mietobjekt nahezu ausschließlich (derzeit zu mindestens 95 %) für Umsätze verwenden wird, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen (§ 6 Abs. 2 letzter Unterabsatz UStG). Die auf den Hauptmietzins und die anteiligen Nebenkosten entfallende Umsatzsteuer in (jeweils) gesetzlicher Höhe wird der Mieterin daher neben diesen in Rechnung gestellt.

Die Mieterin übernimmt gegenüber der Vermieterin die Garantie dafür, dass im Fall einer teilweisen oder gänzlichen Weitergabe oder Untervermietung oder sonstigen Überlassung des Mietobjekts an Dritte, und zwar unabhängig davon, ob diese Weitergabe bzw. Untervermietung bzw. sonstige Überlassung zulässig ist oder nicht, das Mietobjekt ausschließlich zur Tätigkeit von Umsätzen verwendet wird, welche die Berechtigung der Vermieterin zum Vorsteuerabzug weder einschränken noch ausschließen und welche nicht dazu führen, dass die Vermieterin geltend gemachte Vorsteuern berichtigen müsste. Im Fall einer teilweisen oder gänzlichen Weitergabe oder Untervermietung oder sonstigen Überlassung des Mietobjekts an Dritte, und zwar unabhängig davon, ob diese Weitergabe bzw. Untervermietung bzw. sonstige Überlassung zulässig ist oder nicht, hat die Mieterin für diese Weitergabe bzw. Untervermietung bzw. sonstige Überlassung zur Umsatzsteuer zu optieren bzw. diese Verpflichtung auf die jeweiligen sonstigen Nutzer des Mietobjekts oder von Teilen davon infolge der Weitergabe, Untervermietung oder sonstiger Überlassung zu überbinden.

Die Mieterin verpflichtet sich, der Vermieterin auf Verlangen unverzüglich jene Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es der Vermieterin ermöglichen, ihren umsatzsteuerlichen Nachweispflichten, insbesondere jenen nach § 6 Abs. 2 UStG idF 1. StabG 2012 nachzukommen. Insbesondere verpflichtet sich die Mieterin, die Vermieterin unverzüglich darüber zu informieren, wenn sie die Voraussetzungen für eine steuerpflichtige Vermietung nicht mehr erfüllt. Weiters verpflichtet sich die Mieterin, diese Verpflichtung auf die jeweiligen Nutzer des Mietobjekts oder von Teilen davon infolge der Weitergabe, Untervermietung oder sonstigen Überlassung zu überbinden.

Sollte die Mieterin selbst oder ein sonstiger Nutzer des Mietobjekts oder von Teilen davon infolge der Weitergabe, Untervermietung oder sonstiger Überlassung bei

Übergabe oder künftig gegen die oben angeführten Verpflichtungen verstoßen, ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin jegliche ihr dadurch entstehenden Schäden und sonstigen Nachteile, insbesondere nicht abzugsfähige bzw. zu berichtigende Vorsteuern gemäß § 12 Abs. 3, bzw. 10 bis 12 UStG (insbesondere auf Mietzins sowie Betriebs- und Nebenkosten) einschließlich aller Zinsen und Zuschläge, zu ersetzen.

Unter Vorsteuerschaden sind insbesondere alle Umsatzsteuerbeträge zu verstehen, die auf von der Vermieterin bezogene Vorleistungen zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen unter diesem Vertrag entfallen und die die Vermieterin aufgrund der steuerfreien Vermietung nicht als Vorsteuer geltend machen kann, weiters sind auch allfällige Mehrkosten umfasst, die sich aus dem Mehraufwand ergeben, der mit der Abgrenzung von zum Vorsteuerabzug zugelassenen und vom Abzug ausgeschlossenen Vorsteuern zusammenhängt, ebenso etwaige Säumnis- und/oder Verspätungskosten aufgrund nicht rechtzeitiger Bekanntgabe von Verwendungsänderungen.

Übereinstimmend wird festgehalten, dass zukünftige Änderungen des Umsatzsteuerrechtes nicht zu Lasten der Vermieterin gehen dürfen und sie daher die obige Regelung im Falle der Änderung des Umsatzsteuerrechts entsprechend einvernehmlich anpassen werden.

#### V.4. Fälligkeit

Das Mietentgelt gem. Pkt. V.1., V.2. und V.3. ist am Fünften eines jeden Monats im Vorhinein zu bezahlen, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen auf dem Konto der Vermieterin maßgeblich ist.

Die Mieterin haftet der Vermieterin für alle durch die verspätete Entgeltzahlung entstehenden Kosten; insbesondere hat sie der Vermieterin jene Kosten einschließlich Mahnspesen, vorprozessuale Kosten und Prozesskosten zu ersetzen, die dieser dadurch entstehen, dass sie von der verspäteten Zahlung – sei es durch Postlauf bzw. verspätete Abwicklung durch ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Es obliegt der Mieterin, dafür zu sorgen, dass sie ihre Überweisungsaufträge so rechtzeitig erteilt, dass der Fälligkeitstermin gewahrt wird. Befindet sich die Mieterin in Zahlungsverzug, ist die Vermieterin berechtigt, einlangende Teilzahlungen - zu deren Annahme die Vermieterin nicht verpflichtet ist - unabhängig von der von der Mieterin vorgenommenen Widmung primär auf den aushaftenden Hauptmietzins und erst nach Abdeckung des gesamten Hauptmietzinsrückstandes auf die rückständigen Nebenkosten anzurechnen.

Sämtliche Zahlungen sind von der Mieterin auf das von der Vermieterin bekannt zu gebende Konto zu leisten und haben für die Vermieterin kostenfrei zu erfolgen.

#### V.5. Aufrechnungsverbot

Eine Aufrechnung von Gegenforderungen der Mieterin welcher Art immer gegen solche – im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Vertrag stehenden – der Vermieterin, insbesondere sohin gegen Mietentgeltforderungen gem. Pkt. V.1., V.2. und V.3., Wertsicherungsforderungen, Schadenersatzforderungen und Bereicherungsansprüchen der Vermieterin, wird ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Gegenforderungen der Mieterin gegen die Vermieterin, die gerichtlich rechtskräftig festgestellt oder von der Vermieterin anerkannt wurden.

#### V.6. Angemessenheit

Zur Angemessenheit des Entgelts gem. Pkt. V.1., V.2. und V.3. dieses Vertrages wird festgehalten, dass dieses aus Sicht der Mieterin angemessen ist.

Die Mieterin hat nach Bekanntwerden der Anmietungsmöglichkeit Einsicht in die Planungsunterlagen genommen. Die Mieterin hat Größe, Art, Lage und Ausstattung

des Mietgegenstandes eingehend geprüft bzw. durch von ihr beigezogene sachverständige Dritte prüfen lassen. Insbesondere hat die Mieterin die Eignung des Mietgegenstandes für ihre beabsichtigte unternehmerische Tätigkeit geprüft und eine positive Wirtschaftsprognose erstellt.

#### V.7. Kautio

Die Mieterin verpflichtet sich spätestens fünf Tage vor Übergabe des Mietgegenstandes eine Kautio gemäß Pkt. 9 des Deckblatts zu erlegen, widrigenfalls die Vermieterin zur Übergabe des Mietgegenstandes nicht verpflichtet und berechtigt ist, die Übergabe zu verschieben, bis die Mieterin die Kautio erlegt hat. Erfolgt der Erlag der Kautio nicht spätestens binnen 14 Tagen nach dem spätesten Übergabetermin ist die Vermieterin ohne weitere Nachfrist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

Die Mieterin kann entweder die Kautio auf ein von der Vermieterin bekanntgegebenes Konto kostenfrei oder eine abstrakte Bankgarantie eines Kreditinstitutes mit Sitz in Österreich erlegen.

Die bei der Vermieterin erlegte Barkautio wird mit dem marktüblichen Zinssatz für täglich fällige Spareinlagen verzinst.

Die Bankgarantie muss bis zumindest 6 Monate nach Vertragsende aufrecht sein, wobei sich aus der Notwendigkeit der Abrechnung der Nebenkosten bei Beendigung des Mietvertrages eine noch längere Laufzeit ergeben kann (siehe Regelung unten). Die Mieterin verpflichtet sich, die Bankgarantie über die gesamte Mietdauer aufrecht zu halten, diese also zumindest jährlich revolving bis spätestens 4 Wochen vor Ablauf der jeweils gültigen Bankgarantie zu erneuern und der Vermieterin auszuhandigen. Erfolgt dies nicht fristgerecht, ist die Vermieterin berechtigt, die Bankgarantie auch dann abzurufen, wenn keine Geldansprüche der Vermieterin aus diesem Vertrag offen sind, und den Garantiebtrag als Barkautio zu verwahren.

Der erlegte Kautionsbetrag dient zur Abdeckung sämtlicher aus dem gegenständlichen Mietverhältnis anfallender Ansprüche der Vermieterin gegenüber der Mieterin, welcher Art auch immer. Sollten derartige Vermieteransprüche bereits während des aufrechten Mietverhältnisses entstehen (beispielsweise Mietzinsrückstände), so ist die Vermieterin berechtigt aber nicht verpflichtet, diese gesamten Rückstände aus der erlegten Kautio abzudecken. In diesem Falle verpflichtet sich die Mieterin, binnen 14 Tagen nach schriftlicher Mitteilung und Kautionsabrechnung durch die Vermieterin den Kautionsbetrag wiederum auf den sich zum Zeitpunkt unmittelbar vor der Abdeckung bestehenden vollen Betrag aufzufüllen.

Bestehen bei Beendigung des Bestandverhältnisses keinerlei Ansprüche der Vermieterin, liegt weiters eine vertragsgemäße Rückgabe vor, dann verpflichtet sich die Vermieterin 75% des erliegenden Barkautionsbetrages unter Abzug etwaiger Steuern und Abgaben binnen drei Wochen nach ordnungsgemäßer Rückstellung an die Mieterin zu bezahlen. Sollte zum Zeitpunkt der Rückgabe mangels Vorliegens der Nebenkostenabrechnung noch nicht klar sein, ob von Mieterseite noch Nebenkostenbeträge zu bezahlen sind, ist die Vermieterin zur Einbehaltung der restlichen 25%-igen Barkautio berechtigt. Die Auszahlung dieses Kautionsrestes durch die Vermieterin hat dann ohne Berücksichtigung einer weiteren Verzinsung binnen 14 Tagen nach Vorliegen der Nebenkostenabrechnung zu erfolgen. Wurde die Kautio in Form einer Bankgarantie erlegt, so gilt diese Regelung analog, d.h. die Bankgarantie kann entsprechend reduziert werden, verbleibt aber ansonsten für einen Zeitraum von 4 Wochen nach Vorliegen der Nebenkostenabrechnung bei der Vermieterin. Die Mieterin verpflichtet sich, die Bankgarantie zumindest bis zu diesem Zeitpunkt aufrecht zu erhalten erfolgt eine allenfalls notwendige Verlängerung der Bankgarantie nicht fristgerecht, ist die Vermieterin berechtigt, die Bankgarantie in Höhe der restlichen 25 % auch dann abzurufen, wenn keine Geldansprüche der Vermieterin aus diesem Vertrag offen sind, und den Garantiebtrag als Barkautio zu verwahren.

Bei einem Eigentümerwechsel auf Seiten der Vermieterin wird die Mieterin eine gelegte Bankgarantie auf eigene Kosten auf den neuen Eigentümer umschreiben lassen.

## **VI. MIETDAUER**

- VI.1. Das Mietverhältnis beginnt am im Punkt 4 des Deckblatts angeführten Tag, wird befristet abgeschlossen und endet wie gemäß Punkt 5. des Deckblatts vereinbart.
- VI.2. Die Vermieterin ist berechtigt, das Mietverhältnis aus wichtigen Gründen, die in § 30 Abs 2 MRG sowie in Pkt. IX. dieses Vertrages als Gründe im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG normiert sind, jederzeit unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist vorzeitig aufzukündigen.
- VI.3. Die vorzeitige Vertragsauflösung gem. §§ 1117 und 1118 ABGB bleibt von den vorstehenden Vereinbarungen unberührt.

## **VII. STÖRUNGEN GEMEINSCHAFTLICHER EINRICHTUNGEN, AUSSERORDENTLICHE ZUFÄLLE, VERZICHT AUF MIETZINSMINDERUNGEN**

Bei Ausfall der technischen Anlagen infolge höherer Gewalt sowie bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung etwa durch Brennstoffknappheit, Stromausfall, sonstige Defekte etc. besteht kein Anspruch der Mieterin auf Erfüllung des Vertrages. Die Mieterin verzichtet für den Fall des Auftretens solcher Störungen auf Minderungs-, Schadenersatzansprüche sowie Zurückbehaltungsrechte gegen die Vermieterin.

Die Mieterin ist weiters nicht berechtigt, aus fallweisen Störungen der Haustechnik, wie z.B. der Wasser-, Strom- oder sonstigen Energiezufuhr, der Telekomanschlüsse oder aus Leitungsgebrechen innerhalb des Gebäudes Rechtsfolgen gegen die Vermieterin abzuleiten. Die Mieterin ist verpflichtet, die Vermieterin unverzüglich von solchen Störungen in Kenntnis zu setzen. Die Vermieterin ist verpflichtet, der Mieterin Termine für Wartungsarbeiten zumindest 24 Stunden im Vorhinein bekannt zu geben. Die Vermieterin wird, sofern solche Störungen in ihrer Sphäre gelegen sind, für deren ehestmögliche Beseitigung Sorge tragen.

Die Mieterin verzichtet auf eine Minderung oder Zurückhaltung des Bestandentgelts gemäß §§ 1096 und 1097 ABGB, soweit gesetzlich zulässig und sofern die Nutzung des Mietgegenstandes nicht durch Umstände, die die Vermieterin zumindest grob fahrlässig zu verantworten hat, wesentlich (sowohl hinsichtlich Umfang und Dauer) eingeschränkt wird.

Die Vertragsparteien vereinbaren weiters, angesichts der derzeit vorhersehbaren Ereignisse angesichts des Klimawandels, der Covid-19- und ähnlicher Pandemien und der kriegerischen Ereignisse in Europa, einvernehmlich eine Änderung der dispositiven Regelungen der §§ 1104 und 1105 ABGB dahingehend, dass die Mieterin die Gefahr für außerordentliche Zufälle, wie Feuer, Krieg, oder Seuche, große Überschwemmungen, Wetterschläge und dergleichen trägt und daher auf die vollständige oder teilweise Minderung des Mietzinses bei Eintritt eines außerordentlichen Zufalls iSd § 1104 ABGB verzichtet. Im Sinne des § 1106 letzter Satz ABGB wird jedoch klargestellt, dass die Mieterin nicht für den zufälligen Untergang des ganzen Mietgegenstandes haftet.

## **VIII. UNTERVERMIETUNG, WEITERGABE**

Jegliche (auch nur teilweise) Untervermietung oder sonstige Weitergabe des Mietgegenstandes durch die Mieterin – in welcher Form auch immer – bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Das Erfordernis der schriftlichen Zustimmung bezieht sich auf jedwede Überlassungsform, entgeltlich oder unentgeltlich, auch auf eine etwaige Untervermietung oder Mietrechtsabtretung. Die

Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin anlässlich der Übermittlung eines Zustimmungsansuchens die angedachten Konditionen der Gebrauchsüberlassung / Untervermietung schriftlich mitzuteilen.

Im Falle der Gebrauchsüberlassung bzw. Untervermietung haftet die Mieterin der Vermieterin für alle Handlungen und Unterlassungen desjenigen, dem sie den Gebrauch der Räume überlassen hat, wie für eigenes Verschulden.

Im Falle der Gebrauchsüberlassung bzw. Untervermietung verpflichtet sich die Mieterin die Bestimmungen dieses Vertrages auf denjenigen, dem sie den Gebrauch der Räume überlassen hat, zu überbinden.

## **IX. KÜNDIGUNG AUS WICHTIGEM GRUND**

Die Parteien vereinbaren unbeschadet Punkt VI.2. und VI.3. Kündigungsgründe im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 13 MRG, so dass die Vermieterin insbesondere berechtigt ist, den Vertrag aufzukündigen oder gem. § 1118 ABGB aufzulösen, wenn die Mieterin:

- IX.1. mit der Zahlung des Mietentgeltes gem. Punkt V.1., V.2. und V.3 oder Teilen hiervon trotz Mahnung im qualifizierten Rückstand ist (worunter auch die Nichteinhaltung einer Raten- oder Stundungsvereinbarung zu verstehen ist);
- IX.2. den Mietgegenstand, dem Gemeingebrauch dienende Bereiche oder gemeinsame technische Einrichtungen vertrags- oder widmungswidrig oder unter Erhöhung von Gefahren gebraucht, oder den Mietgegenstand einem Dritten ganz oder teilweise unbefugt überlässt, den Mietgegenstand oder gemeinsame Teile der Anlagen nachteilig nutzt, wodurch sonst vermeidbare Schäden an der Haussubstanz eintreten, sofern die Mieterin eine von der Vermieterin gesetzte 14-tägige Frist zur Abstellung des vertragswidrigen bzw. widmungswidrigen Verhaltens ungenützt verstreichen lässt;
- IX.3. ohne Zustimmung der Vermieterin genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen vornimmt;
- IX.4. rechtskräftige behördliche Auflagen nicht erfüllt bzw. einhält;
- IX.5. die Betriebstätigkeit einstellt;
- IX.6. insolvent ist und über sie ein Insolvenzverfahren eröffnet wird bzw. die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels eines die Verfahrenskosten voraussichtlich deckenden Vermögens abgewiesen wird und die Kündigung oder Auflösung dieses Vertrages nach der IO zulässig ist;
- IX.7. den Mietgegenstand unter Verletzung der Bestimmungen in Punkt VIII. dieses Vertrages untervermietet oder sonst wie weitergibt;
- IX.8. die Instandhaltungspflichten derartig verletzt, dass eine Gefährdung der Substanz des Gebäudes oder eine nicht nur vorübergehende wesentliche Beeinträchtigung anderer Mieter erfolgt;
- IX.9. im Bestandobjekt ein Gewerbe ausübt, ohne über die dafür notwendige Gewerbeberechtigung zu verfügen;
- IX.10. grob oder beharrlich diesen Vertrag verletzt, sodass der Vermieterin eine Aufrechterhaltung des Vertragsverhältnisses nicht zuzumuten ist.

## **X. RÜCKSTELLUNG**

- X.1. Die Mieterin ist bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, der Vermieterin den Mietgegenstand in gleich gutem Zustand unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung zurückzustellen. In diesem Sinne ist – sofern mit der Vermieterin keine abweichende Vereinbarung getroffen wird – die Mieterin insbesondere verpflichtet, durch ein befugtes Gewerbeunternehmen bzw. befugte Professionisten allfällige Bohr- und Installationslöcher zu verschließen, Wandhaken, Dübel, Traversen, Werbetafeln, Beklebungen, und dergleichen zu entfernen und sofern die Abnutzung über die gewöhnliche Abnutzung hinausgeht, auf eigene Kosten die Wände des Miet-

- gegenstandes neu auszumalen und die Böden zu reinigen. Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist die Vermieterin berechtigt, sofort eine Fachfirma mit den Ausmalungs- und Reinigungsarbeiten zu betrauen, wobei sich die Mieterin verpflichtet, die dabei aufgelaufenen Kosten binnen 14 Tagen nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung zu bezahlen.
- X.2. Die Schlüssel bzw. Zutrittskarten sind in der ausgegebenen Anzahl zurückzustellen. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Vermieterin berechtigt, die betroffenen Schließanlage(n) auf Kosten der Mieterin zu ersetzen soweit sie den Mietgegenstand betrifft.
- X.3. Im Falle verspäteter Rückstellung schuldet die Mieterin der Vermieterin ein Benützungsentgelt in Höhe der letzten Bruttomietzinsvorschreibung (Mietentgelt gem. Pkt. V.1., V.2. und V.3) bis zu dem der tatsächlichen Übergabe folgenden Monatsletzten.
- X.4. Maßnahmen gemäß Punkt III. sind von der Vermieterin auf Kosten der Mieterin zum Ende des Mietverhältnisses mangels anderer Vereinbarungen rückgängig zu machen. Wahlweise kann die Vermieterin begehren, dass diese Maßnahmen zugunsten der Vermieterin entschädigungslos im Mietgegenstand verbleiben. Zur Ausübung dieses Wahlrechts hat die Mieterin spätestens 6 Monate vor Ablauf der Mietdauer gemäß Punkt VI. schriftlich an die Vermieterin heranzutreten, damit die Vermieterin dieses Wahlrecht rechtzeitig zum Ablauf der Mietdauer ausüben kann. Die Mieterin verzichtet darauf, im Falle der Beendigung des Mietvertrages, aus welchem Grund auch immer, eine Investitionsablöse für allfällig getätigte Investitionen geltend zu machen, außer es wurde im Einzelfall schriftlich zwischen Mieterin und Vermieterin etwas Anderes vereinbart.

## **XI. ZUTRITTSRECHT**

- XI.1. Die Mieterin hat das Betreten des Mietgegenstandes durch die Vermieterin oder durch die von dieser beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen der Mieterin nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind; die Mieterin hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung ihres Mietgegenstandes bei Vorliegen einer der folgenden Voraussetzungen zuzulassen:
- wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Gebäudes oder zur Beseitigung ernster Schäden des Gebäudes im Mietgegenstand, in allgemeinen Teilen des Hauses oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist;
  - wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von ihrem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig und zweckmäßig ist;
  - wenn ein Zutritt zu Anlagen der Haustechnik (inkl. Gasanschluss) oder der Fassade (insb. Fenster außen und Sonnenschutz/Jalousien), die im Mietobjekt gelegen sind oder die über das Mietobjekt einfacher zugänglich sind, notwendig und zweckmäßig ist.
- XI.2. Die Vermieterin und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Mietgegenstand bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten und zur Feststellung der Einhaltung der vertraglichen Pflichten in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten zu betreten. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat die Vermieterin vor dem beabsichtigten Zutritt einen Termin zu vereinbaren; kommt binnen 14 Tagen keine solche Vereinbarung zustande, so ist die Vermieterin in der Festlegung des Zutrittstermins frei.
- XI.3. Die Mieterin ist verpflichtet, im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses allfälligen Mietinteressenten die Besichtigung des Mietgegenstandes nach vorheriger Terminvereinbarung zu ermöglichen.

- XI.4. Die Mieterin verpflichtet sich, jederzeit Rauchfangkehrer, Feuerwehr, Rettung, Polizei etc. den Zugang zum Mietgegenstand zu ermöglichen.
- XI.5. Die Mieterin verpflichtet sich, durch die Vermieterin beauftragten Personen, welche für die Pflege, Wartung und Instandhaltung von Haustechnischen Anlagen (Lüftungsleitungen, Grünraumpuffer, etc.) verantwortlich ist, den Zugang zum Mietgegenstand zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten nach Voranmeldung (zumindest 3 Tage zuvor) zu ermöglichen.
- XI.6. Die Vermieterin darf Ausbesserungen, Reparaturen und bauliche Veränderungen, die zur ordnungsgemäßen Erhaltung, Instandhaltung und/oder zur Aufrechterhaltung des Betriebes des Hauses und seiner technischen Anlagen und/oder des Mietobjektes erforderlich sind, nach entsprechender Vorankündigung auch ohne Zustimmung der Mieterin vornehmen.

## **XII. KOSTEN UND GEBÜHREN**

Die Mieterin verpflichtet sich, sämtliche mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren und Auslagen - welcher Art auch immer - zu tragen und die Vermieterin gegen jede diesbezügliche Inanspruchnahme schad- und klaglos zu halten. Die Rechtsgeschäftsgebühr wird im Wege der Selbstbemessung entrichtet. Die Kosten rechtlicher Beratung bzw. anwaltlicher Vertretung im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages trägt jede Partei selbst.

## **XIII. SCHAD- UND KLAGLOSHALTUNG/HAFTUNG**

- XIII.1. Die Parteien sichern einander Schad- und Klagloshaltung hinsichtlich solcher Ansprüche zu, die an die eine von ihnen gerichtet werden und nach diesem Vertrag von der anderen zu erfüllen sind. Die Mieterin hält die Vermieterin hinsichtlich sämtlicher allfälliger Ansprüche Dritter, die gegenüber der Vermieterin geltend gemacht werden und aus dem Betrieb der Mieterin resultieren, schad- und klaglos.
- XIII.2. Wird eine Vertragspartei von einem Dritten wegen einer Leistung (z.B. Schadenersatz) in Anspruch genommen (die in Anspruch genommene Partei), die nach den Bestimmungen dieses Vertrages von der anderen Vertragspartei (die zuständige Partei) zu erbringen ist, so hat die in Anspruch genommene Partei die zuständige Partei unverzüglich von der Inanspruchnahme zu verständigen; auf Verlangen der zuständigen Partei hat die in Anspruch genommene Partei sich in einen Rechtsstreit mit einem Dritten einzulassen, sofern die zuständige Partei für die Prozesskosten Sicherheit durch Beibringung einer Bankgarantie eines inländischen Kreditinstitutes leistet.
- XIII.3. Die Vermieterin haftet generell nur für Schäden, die entweder durch sie selbst oder durch ihr zuzurechnende Erfüllungsgehilfen (§1313a ABGB) grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht wurden, es sei denn diese Schäden sind durch die Leistungen aus der Gebäudehaftpflichtversicherung abgedeckt.

## **XIV. ALLGEMEINES**

### XIV.1. Zustellungen

Zustellungen an die Mieterin erfolgen nach Übernahme rechtswirksam an die Adresse des Mietgegenstandes. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin der Vermieterin spätestens bei Übergabe des Mietgegenstandes ihre genaue Nachadresse bekannt zu geben, andernfalls Zustellungen an die bisherige Adresse rechtswirksam sind.

### XIV.2. Schriftlichkeit

Abänderungen, Nachträge oder Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Auch das Abgehen von der Schriftform selbst unterliegt dem vorstehenden Formgebot. Mündliche Nebenabreden sind beim Abschluss des Vertrages nicht getroffen worden.

Alle sonstigen vor Unterzeichnung dieses Vertrages getroffenen mündlichen und/oder schriftlichen Vereinbarungen bzw. Nebenabreden bezüglich dieses Vertrages verlieren durch die Unterzeichnung dieses Vertrages ihre Gültigkeit.

Die Mieterin ist nicht berechtigt, irgendwelche Erklärungen gegenüber der Vermieterin in unüblicher Form - bspw. durch Hinweise auf Zahlscheinen - abzugeben.

#### XIV.3. Anfechtungsverzicht

Die Mieterin verzichtet darauf, den Vertrag wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage und *leasing enormis* anzufechten.

#### XIV.4. Verzugszinsen

Für den Fall des qualifizierten Zahlungsverzuges mit einer die Mieterin gemäß diesem Vertrag und seiner Beilagen treffenden Zahlungsverpflichtung verpflichtet sich die Mieterin zur Bezahlung der gesetzlichen Verzugszinsen beim Unternehmergeschäft in der jeweils zum Zeitpunkt des Zahlungsverzuges normierten Höhe (derzeit in Höhe von 9,2% über dem von der österreichischen Nationalbank kontinuierlich verlautbarten Referenzzinssatz), mindestens jedoch 1% pro Monat vom rückständigen Betrag. Die Verzugszinsen werden monatlich dem rückständigen Kapitalbetrag zugeschlagen und unterliegen sodann gemeinsam mit diesem der weiteren Verzinsung. Ein darüberhinausgehendes Zinsenbegehren (etwa bei durch die Notwendigkeit einer Kreditaufnahme verursachtem höheren Schaden) wird dadurch nicht ausgeschlossen.

#### XIV.5. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder rechtsunwirksam sein, begründet dies nicht die Nichtigkeit des gesamten Vertrages, sondern bleibt der Vertrag mit Ausnahme der nichtigen oder rechtsunwirksamen Bestimmungen aufrecht. Eine unwirksame Bestimmung wird durch eine zwischen den Parteien zu vereinbarende Bestimmung ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

#### XIV. 6. Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in zweifacher Ausfertigung errichtet, wovon jede Vertragspartnerin ein Original erhält.

#### XIV. 7. Vergebührung

Der Mieterin ist bekannt, dass die Rechtsgeschäftsgebühr nach dem Gebührengesetz (GebG) von der Vermieterin selbst zu berechnen und an das zuständige Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern abzuführen ist. Die Mieterin hat der Vermieterin den Gebührenbetrag binnen 7 Tagen ab seiner Unterfertigung des Vertrages zu bezahlen. Für den Fall, dass sich nachträglich herausstellt, dass die Gebühr zu niedrig bemessen ist und Nachzahlungen (sowie erhöhte Gebühren, Beträge) zu leisten sind, sind diese ebenfalls von der Mieterin zu zahlen. Für den Fall, dass sich nachträglich herausstellt, dass die Gebühr zu hoch bemessen ist und die Vermieterin eine Rückzahlung vom Finanzamt erhält, wird die Vermieterin den vom Finanzamt erhaltenen Betrag an die Mieterin auszahlen.

#### XIV. 8. Recht, Gerichtsstand

Auf den Vertrag findet in Österreich geltendes Recht Anwendung. Die Vertragsparteien vereinbaren für sämtliche Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag die ausschließliche Zuständigkeit des Bezirksgerichts Wien Innere Stadt.

#### XIV. 9. Versicherung

Die Mieterin ist verpflichtet eine Betriebshaftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.

Die Mieterin ist verpflichtet, werterhöhende Einbauten sowie jede Gefahrenänderung im Sinne des Versicherungsrechtes der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Damit etwa verbundene Prämien erhöhungen für die Vermieterin und/oder die Liegenschaftseigentümerin trägt allein die Mieterin.

Sollte der Geschäftsbetrieb der Mieterin das übliche (in der Gebäudeversicherung inkludierte) Feuerrisiko übersteigende Risiken bewirken, sind diese der Vermieterin

bekannt zu geben und sich für die Vermieterin und/oder die Liegenschaftseigentümerin daraus ergebende Prämien erhöhungen von der Mieterin gesondert zu tragen.

XIV. 10. Datenschutz

Die Vertragsparteien, sowie die von der Vermieterin beauftragten Dienstleister, verarbeiten die bekannt gegebenen personenbezogenen Daten (insbesondere Name, Firma/Firmenbuchnummer, Anschrift, Telefon-/Telefaxnummer, E-Mail-Adressen, Bankdaten, Geburtsdaten, etc.) zum Zweck der Erfüllung des Vertragsverhältnisses (Art 6 Abs 1 lit b DSGVO). Die Verarbeitung dieser Daten ist auch nach Ablauf des Vertrages zulässig, sofern dies zur Wahrung der berechtigten Interessen der Vertragsparteien oder zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung notwendig ist.

XIV. 11. Schlussbestimmungen

Der Mietvertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft. Die Beilagen gem. Punkt 10. Des Deckblattes sind Bestandteile dieses Vertrages.

Die Parteien behandeln alle zwischen ihnen ausgetauschten Unterlagen und Informationen und alle Inhalte dieses Vertrages vertraulich.

Wien, am

---

**Wirtschaftsagentur Wien.  
Ein Fonds der Stadt Wien.**

---

**xxx**