

Mietvertragsgebühr: Euro **XXX**

Berechnet und abgeführt durch BandUniverse, Patrick STAUFFER, Karl-Graf Gasse 4, 2700 Wiener Neustadt

Für den Fall, dass sich die Berechnung der Gebühr wann auch immer als unrichtig erweist und vom Finanzamt ein anderer Gebührenbetrag festgesetzt wird, verpflichtet sich der Mieter, die Differenz innerhalb von 14 Tagen ab Vorlage im Innenverhältnis auszugleichen

Unterschrift:

12.04.2014



Mietvertrag

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen

Patrick STAUFFER, Karl-Graf Gasse 4, 2700 Wiener Neustadt; in der Folge der Vermieter genannt; einerseits und in der Folge der Mieter oder Bestandgeber genannt andererseits wie folgt:

Name:

Straße:

Ort:

Geb.:

Tel.:

I.

1./Der Vermieter ist Eigentümer der Liegenschaft **XXX**, Bezirksgericht **xxxx**, mit der Anschrift **PLZ., Ort, Straße**, samt darauf befindlichen Baulichkeiten. Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden

sich **mehr als zwei der Vermietung** zugänglichen Objekte. Das gegenständliche Mietverhältnis unterliegt der Bestimmung des MRG.

2./Vermietet wird auf der Liegenschaft in **PLZ, ORT, Straße**, der Proberaum **NR.**, der sich im **EG/OG** befindet (beheizt) mit einem ungefähren Ausmaß von zirka **XX** m². Lage und Einteilung des Proberaumes ergeben sich aus den angeschlossenen Skizzen. Für die in diesem Vertrag genannten Zirka Ausmäße gibt es vom Vermieter kein Gewähr.

3./Es ist keine Freifläche mitvermietet, es ist sohin auch das halten unmittelbar vor dem Mietobjekt nur insoweit zulässig, als dadurch die Zu- oder Abfahrt von anderen Mietern keinesfalls beeinträchtigt ist.

II.

1./Der Vermieter vermietet an andere Mieter und dieser Mieter unter I. näher bezeichnete Bestandobjekt.

2./Das Mietobjekt wird als Proberaum verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters ist unzulässig und würde einen wichtigen Grund für den Vermieter bedeuten, das Mietverhältnis sofort zu beenden.

3./Dem Mieter ist der Zustand des Mietgegenstandes ausreichend bekannt. Es obliegt dem Mieter, die für den von ihm beabsichtigten Verwendungszweck allenfalls erforderlichen behördlichen Bewilligungen selbst einzuholen.

4./Das gegenständliche Vertragsverhältnis wird als Hauptmietverhältnis begründet.

III.

1./Das Mietverhältnis beginnt am **XXX** und wird auf die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen, es endet Vereinbarungsgemäß spätestens am **XXX** ohne das es einer Kündigung bedarf, der Proberaum darf ab sofort benutzt werden.

2./ Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats ohne Begründung aufzukündigen. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist im letzten eines Kalendermonats aus den im § 30 MRG genannten Gründen aufzukündigen, sowie in folgenden Fällen die sofortige Aufhebung des Mietvertrages fordern:

- Erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes
- Säumnis bei der Bezahlung des Mietzinses
- Wenn das Gebäude neu ausgeführt wird
- Wenn der Mieter im Mietobjekt unzulässige Stoffe (z.B.: solche, die leicht brennbar sind und als Sondermüll gelten) wenn auch nur kurzfristig lagert, gilt ausdrücklich als Vereinbart, dass der Vermieter zur sofortigen Vertragsauflösung, jedenfalls aber zu einer Kündigung mit einer einmonatigen Kündigungsfrist zu jedem Monatsletzten berechtigt ist.

3./Sollte sich der Mieter vor Mietbeginn zu einer Auflösung des Mietvertrages entscheiden, wird eine Monatsmiete in Rechnung gestellt.

IV

1./Der einvernehmlich als angemessen vereinbarte Mietzins beträgt monatlich **XXX€** zzgl. Betriebskosten und öffentlicher Abgaben im Sinne der §21-24 MRG und gesetzlicher Umsatzsteuer, derzeit 20%, € **XXX** insgesamt **XXX** € Umsatzsteuer, somit einer Gesamtsumme von € **XXX**.

Der Vermieter ist berechtigt, auf die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben monatlich Akonti einzuheben. Der Vermieter hat die im laufenden Kalenderjahr fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben bis spätestens zum 30. 6. des folgenden Kalenderjahres abzurechnen, wobei bis spätestens 30.6. des Folgejahres vom Vermieter eine Abrechnung zu erfolgen hat.

2./Strom & Gas ist – soweit vorhanden – zzgl. zum Mietzins gemäß Punkt 1 zu bezahlen, sollte eine Beheizung der Proberäume vom Vermieter ermöglicht werden, wird über Zähler der verbrauchsabhängige, entsprechende Anteil der Heizkosten zzgl. zum Mietzins verrechnet, der sich aus der Jahresabrechnung der Heizkosten ergibt.

3./Der Mietzins samt Betriebskosten ist monatlich im Voraus jeweils am 1. des Monats auf ein vom Eigentümer bekannt zu gebendes Konto zu bezahlen.

4./Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist unzulässig. Für den Fall der Säumnis ist der Bestandnehmer verpflichtet, nach Tagen berechnete Verzugszinsen an den Bestandgeber in jener Höhe zu leisten, die 5% über dem jeweiligen Nationalbankdiskontsatz liegen.

5./Der Mieter ist verpflichtet, dem Eigentümer im Falle des Zahlungsverzuges sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit Hereinbringung der Forderung erwachsen, insbesondere auch vorprozessuale Kosten der Rechtsverfolgung und Rechtsverwirklichung zu ersetzen, dies auf Grund dieser vertraglichen Verpflichtung und unabhängig davon, ob derartige vertragliche Verpflichtungen zu ersetzen wären.

V

Der Mietzins wird auf dem vom österreichischen statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise **2010** wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem am meisten entspricht.

Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsbeginns verlautbarte Indexzahl. Schwankungen bis 3% nach oben und unten bleiben Unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Dem Eigentümer steht das Recht zu, während des Mietzinses aufgelaufenen Wertsicherungsdifferenzen rückwirkend bis zu einer Dauer von drei Jahren einzuheben.

VI

Der Mieter übernimmt den Mietgegenstand wie besichtigt. Der Vermieter übernimmt keine wie immer geartete Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit oder Verwendungsmöglichkeit oder bestimmte Erträge etc. Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand im für ihn brauchbaren Zustand übernommen zu haben. Er verpflichtet sich, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln, wie z.B. Türen und Fenster, Leitungen und Zuleitungen, etc. und ihnen auf eigenen Kosten ohne Anspruch

auf Rückersatz ordnungsgemäß Instand zu halten und zu warten und sohin ständig in einem Zustand zu erhalten, der keinesfalls schlechter als jener bei der Übernahme sein darf. Der Mieter haftet für jeden Schaden, der dem Eigentümer aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietobjekts entsteht. Die vorstehende Instandhaltungsverpflichtung des Mieters ist bei der einvernehmlichen Festsetzung der Miethöhe berücksichtigt worden.

Der Vermieter ist lediglich zur Erhaltung der Bausubstanz des Mietgegenstands verpflichtet; Wartungsarbeiten hat der Mieter regelmäßig auf eigene Kosten selbst durchzuführen. Sollten von der Behörde etc. Vorlagen oder Auflagen erteilt werden, insbesondere auch in Zusammenhang damit, dass der Mieter das Mietobjekt zum beabsichtigten Zweck verwenden kann, so verpflichtet sich der Mieter, solche Vorschriften und etwaige Auflagen vollinhaltlich rechtzeitig zu erfüllen und den Vermieter diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten, auch wenn dieser im Zusammenhang mit dem Mietobjekt erteilten Auflagen formal dem Liegenschaftseigentümer erteilt wurden. Bei Mietende muss der Mietgegenstand vom Mieter in brauchbaren, funktionsfähigen Zustand geräumt und gereinigt zurückgestellt werden, wobei auch für die Rückgabe als vereinbart gilt, dass der Instandhaltungszustand der Substanz wie Mauern, etc. nicht besser sein muss, als er bei Übernahme war. Etwaige Beschädigungen sind dem Vermieter unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und sodann vom Mieter umgehend auf eigene Kosten sachgemäß beheben zu lassen. Er ist auch verpflichtet, kaputte Fensterscheiben, etc. unverzüglich auf eigene Kosten zu reparieren. Alle Investitionen, die ohne Beschädigung des Bestandgegenstandes nicht wieder entfernt werden können, bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch den Eigentümer und gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos ins Eigentum des Vermieters über. Bei Veränderungen an der elektrischen Anlage – welcher Art auch immer – ist ebenfalls die Genehmigung des Eigentümers erforderlich. Untersagt ist der Einsatz von Maschinen, die unbürgerlichen Lärm oder Emissionen anderer Art (Geruch, Dämpfe, etc.) erzeugen. Verboten ist auch die Einlagerung von gefährlichen Gegenständen, wie feuer- oder explosionsgefährlichen Stoffen, sowie Müll.

Der Mieter hat dem Vermieter schriftlich unter Angabe von Art und Umfang der Arbeiten um Zustimmung zu ersuchen. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters sind Veränderungen untersagt. Nach Beendigung bzw. Auflösung des Vertrags hat der Mieter nach Wahl des Vermieters den vorherigen Zustand wiederherzustellen oder den Zustand zu belassen, wobei sämtliche Investitionen nach Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters übergehen.

VII

1./Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrungen an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen oder sonstige Einrichtungen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter dieser Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbei geführt hat und für jeweils umgehende Behebung sorgt. Wasserleitungshähne sind stehts dicht zu halten, zerbrochene Glasscherben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten zu beheben.

2./Der Vermieter haften jedenfalls nicht für leicht fahrlässig verursachte Schäden.

VIII

Sach- und Personenschäden, die sich durch die Benützung des Mietgegenstandes ergeben bzw. durch die Ein- oder Ausfahrt entstehen, hat der Mieter allein zu vertreten und etwaige Kosten hierfür zu tragen. Dem Vermieter obliegt keine wie immer geartete Obsorge oder Haftung für eingestellte

Fahrzeuge, eingebrachte Gegenstände etc. sohin ist auch für Beschädigungen bzw. Diebstahl, etc. jede wie immer geartete Haftung des Vermieters ausgeschlossen. Ebenso hat der Mieter die Gefahr für Schäden durch Feuer, Zufall und höhere Gewalt etc. allein zu tragen und gegebenenfalls selbst zu versichern. Festgehalten wird, dass für die auf der Liegenschaft errichteten, an die Mieter vermieteten Gebäude vom Liegenschaftseigentümer eine Feuerversicherung abgeschlossen ist. Deckt die im Schadensfalle von der Versicherung erbrachte Entschädigungsleistung die Kosten einer Wiedererrichtung der Gebäude nicht oder nicht zur Gänze so ist der Liegenschaftseigentümer nicht verpflichtet, die Gebäude wieder aufzuführen und berechtigt, den Mietvertrag mit sofortiger Wirkung aufzulösen. Die Mieter verzichten für diesen Fall auf jedweden Schadensersatz oder Erfüllungsanspruch gegenüber dem Vermieter.

Ist das Schadensereignis auf ein – auch nur geringfügiges – verschulden des Mieters oder eines der Sphäre der Mieter zurückzurechnen Dritten zurückzuführen, haftet der Mieter für die durch die Versicherung nicht gedeckten Kosten der Wiedererrichtung der Gebäude. Festgehalten wird weiters, dass wohl ein Haftpflichtversicherung, aber keine Leitungswasser, oder andere Versicherungen abgeschlossen sind. Die Mieter nehmen zur Kenntnis, dass durch die bestehenden Versicherungen ein Versicherungsschutz für Einrichtungsgegenstände, Waren oder sonstiges Vermögen der Mieter oder ihrer Untermieter nicht gegeben ist. Der Mieter wird sich gegen diese Risiken selbst und auf eigene Rechnung versichern.

IX

1./Der Bestandnehmer ist ohne vorangehende schriftliche Zustimmung des Bestandgebers nicht berechtigt, dass Bestandsobjekt an einer dritten Person auf welche Art immer – entgeltlich oder nicht, ganz oder in Teilen, durch Unter Vermietung, Abtretung, Vergesellschaftung oder in welche Rechtsform immer – zur Nutzung zu überlassen.

2./Sollte dem Mieter entgegen der obigen Vereinbarung auf Grund gesetzlicher Bestimmungen die Weitergabe des Bestandsobjekts möglich sein, so haftet er trotz Weitergabe für die Verpflichtung zur Metzinszahlung weiter, sofern die Bonität des nachfolgenden Mieters nicht mindestens ebenso gut ist, wie die Bonität des bisherigen Mieters, wobei den weitergebenden Mieter die Beweislast für diesen Umstand trifft.

3. Für Handlungen oder Unterlassungen von seinen etwaigen Besuchern etc. und auch von etwaigen Untermietern ist der Mieter dem Vermieter verantwortlich. Der Mieter unterwirft sich der jeweiligen Hausordnung.

X

1./Der Mieter verpflichtet sich, zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eine Barkaution in Höhe von 3 (drei) Bruttomonatsmieten zu erlegen. Der Vermieter wird diesen Betrag nach Erhalt auf ein Sparbuch veranlagen.

2./Der Vermieter ist berechtigt (vor Ende des Mietverhältnisses aber nicht verpflichtet), Forderungen gegen den Mieter sowohl aus Mietzinsrückständen als auch wegen Schäden am Bestandsobjekt bzw. Inventar usw. mit dem Kautionsbetrag zu verrechnen. Der sich danach errechnete Rückersatzanspruch des Mieters ist bei Rückgabe des Mietobjekts abzurechnen und durch Herausgabe des Sparbuches mit dem sich dann ergebenden Einlagenstand auszuzahlen.

3./Der Mieter ist im Falle der berechtigten Inanspruchnahme des Kautionsbetrages durch den Vermieter über erste Aufforderungen des Vermieters verpflichtet, den durch die Inanspruchnahme verbrauchten Kautionsbetrag an den Vermieter zu bezahlen.

XI

Die Kosten der Errichtung und Vergebührung des Mietvertrages trägt der Mieter.

XII

Änderungen und Ergänzungen bedürfen der schriftlichen Form.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter an die derzeit bekannt gegebene Wohnadresse mit der Wirkung zugestellt werden, dass die Erklärung als dem Mieter zugegangen anzusehen sind, wenn der Mieter dem Eigentümer für solche Erklärungen nicht eine andere Anschrift schriftlich eingeschrieben bekannt gegeben hat. Jede Änderung (Wohnadresse, Telefonnummer, ...) ist unverzüglich dem Vermieter zu melden.

Der Mieter bestätigt mit seiner nachstehenden Unterschrift auch, das Mietobjekt gleichzeitig in vereinbarten, dem Vertrag entsprechenden Zustand übernommen zu haben.

Wien, am 12. April 2014

Vermieter:.....

Mieter:.....