

## M i e t v e r t r a g

zwischen

**[Name Partei]**

*[Wohnsitz/Sitz, sonstige Identifizierung]*<sup>1</sup>

("Vermieter")

und

**[Name Partei]**

*[Wohnsitz/Sitz, sonstige Identifizierung]*

("Mieterin")

(gemeinsam "**die Vertragsparteien**")

---

<sup>1</sup> [TEMPLATE] Hat ein Unternehmen Parteistellung, ist zur Identifizierung unbedingt die FN anzugeben. Bei Privatpersonen ist jedenfalls das Geburtsdatum anzuführen.

## 1. Präambel

- 1.1 Der Vermieter ist grundbücherlicher Alleineigentümer<sup>2</sup> / zu [•]/[•] Anteilen grundbücherlicher Miteigentümer der Liegenschaft EZ [•] KG [•], bestehend aus dem/n Grundstück/en zur Nr. [•], mit einer Gesamtfläche laut Grundbuch von [Größe]m<sup>2</sup>, mit der Grundstücksadresse [Adresse] ["Gebäude definieren"], auf der sich ein Geschäftshaus/der Mietgegenstand befindet.
- 1.2 Der Mietgegenstand besteht aus, [•] Bürofläche/Verkaufsfläche [**Optional**: Lagerfläche, Stellplätze]
- 1.3 Der Vermieter vermietet an die Mieterin und die Mieterin mietet nach Maßgabe dieses Vertrags den Mietgegenstand, welcher in einem aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung errichteten Gebäude liegt. Zur Information wird ein Plan des Mietgegenstands als Anlage ./ [•], sowie der Gesamtanlage als Anlage ./ [•] angeschlossen. Die daraus ersichtlichen Maße sind jedoch nur Näherungswerte und stellen keine wie immer gearteten Zusicherungen des Vermieters dar. Abweichungen der tatsächlichen Fläche zu der hier angegebenen berechtigen daher nicht zu einer Anpassung des Mietzinses. Der Mieter hat den Mietgegenstand vor Unterzeichnung dieses Mietvertrags besichtigt und sind sich über dessen tatsächliche Ausmaße bewusst.

## 2. Mietdauer

- 2.1 Das Mietverhältnis beginnt am [TT.MM.JJJJ] / in dem Zeitpunkt, in dem der Mietgegenstand tatsächlich übergeben wird / an dem auf die Fertigstellung und Übergabe und Übernahme des Mietgegenstands im bezugsfertigen Zustand folgenden Monats[•] / am Tag der Vertragsunterzeichnung und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.
- 2.2 Dieser Mietvertrag kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von [•] Monaten zum Ende jedes Kalender[•] gekündigt werden.

\*\*\*\*\*

## ALTERNATIVE

- 2.1 Das Mietverhältnis beginnt am [TT.MM.JJJJ] / in dem Zeitpunkt, in dem der Mietgegenstand tatsächlich übergeben wird / an dem auf die Fertigstellung und Übergabe und Übernahme des Mietgegenstands im bezugsfertigen Zustand folgenden Monats[•] / am Tag der Vertragsunterzeichnung und wird auf befristete Dauer von [•] Jahren abgeschlossen. Das Mietverhältnis endet automatisch am [TT.MM.JJJJ]<sup>3</sup>, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

---

<sup>2</sup> [TEMPLATE] Bitte tatsächliche Eigentümerstellung/Eigentumsanteile des Vermieters anhand eines tagesaktuellen Grundbuchsauszugs prüfen und GBA als Beilage dem Vertrag beifügen.

<sup>3</sup> [TEMPLATE] Bitte die vereinbarte Vertragsdauer (möglichst unter Angabe des Beginn- und Enddatums des Mietverhältnisses) ausdrücklich in den Vertrag aufnehmen. Eine maximal zulässige Dauer iSe Fristobergrenze gibt es dagegen nicht.

- 2.2 **[Verlängerungsoption]**<sup>4</sup>: Die Mieterin hat das Recht (Option) die Verlängerung dieses Mietvertrags um [•] zu begehren. Diese Option ist unübertragbar. Die Mieterin übt die Option – bei sonstigem Verfall – rechtmäßig aus, wenn dem Vermieter spätestens [•] vor Ablauf der vereinbarten Mietdauer die schriftliche Mitteilung der Mieterin zugegangen ist, worin sie ausdrücklich erklärt, das Mietverhältnis zu den zu diesem Zeitpunkt geltenden Vertragsbedingungen um [•] zu verlängern.
- 2.3 Ungeachtet der vereinbarten Mietzeit kann der Vermieter diesen Mietvertrag aus den in § 30 MRG genannten Gründen und aus nachstehend genannten und ausdrücklich im Sinne § 30 Abs 1 und Abs 2 Z 13 MRG vereinbarten wichtigen Gründen fristlos kündigen. Solche wichtige Gründe im Sinne § 30 Abs 1 und Abs 2 Z 13 MRG liegen vor, wenn
- 2.3.1 die Mieterin mit Zahlungspflichten aus diesem Vertrag trotz Mahnung und einer Nachfrist von zumindest 14 Tagen in Verzug geraten;
  - 2.3.2 die Mieterin den Mietgegenstand zu einem anderen als dem vertraglich vereinbarten Zweck verwenden oder den Mietgegenstand oder Rechte aus diesem Mietvertrag ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters in welcher Form und in welchem Umfang auch immer weitergibt;
  - 2.3.3 die Mieterin unbefugt bauliche Änderungen vornimmt;
  - 2.3.4 die Mieterin ihrer Versicherungspflicht nicht entspricht;
  - 2.3.5 über das Vermögen der Mieterin die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens droht oder ein diesbezüglicher Antrag mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird und die Zahlung künftiger Mietzinse gefährdet ist;
  - 2.3.6 die Mieterin ihren Benützungs- und Instandhaltungsverpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung mit Nachfristsetzung von zumindest 14 Tagen nicht nachkommt. Die erforderlichen Arbeiten dürfen in diesem Fall auf Kosten des Mieters vorgenommen werden. Bei drohender Gefahr oder unbekanntem Aufenthalt der Mieterin bedarf es keiner Mahnung, oder
  - 2.3.7 wenn die Mieterin die Kautions nicht erlegt oder sie bei Ausnutzung trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 10 Tagen nicht wieder auffüllen oder nach Aufforderung die sich aus einer Indexanpassung ergebende Erhöhung nicht bezahlen.

\*\*\*\*\*

- 2.3 Die Verpflichtung der Mieterin zur Zahlung des Mietzinses beginnt mit [•].

---

<sup>4</sup> [TEMPLATE] wenn die Mieterin diese Option zieht, verlängert sich der Mietvertrag automatisch.

- 2.4 **[Vermieterkündigung\_optional]:**<sup>5</sup> Der Vermieter kann das Mietverhältnis vorzeitig nur aus wichtigen Gründen iSd § 30 Abs 2 MRG [mit Ausnahme der Kündigungsgründe gemäß § 30 Abs 2 Z [•] MRG]<sup>6</sup> unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von [•] Monaten zum Ende jedes Kalender[•] aufzukündigen.<sup>7</sup>
- 2.5 Jede Vertragspartei ist darüber hinaus zur vorzeitigen Vertragsauflösung bei Vorliegen eines der in §§ 1117 f ABG genannten Gründe sowie gemäß Punkt 2.8 berechtigt.
- 2.6 **[Kündigungsverzicht\_optional]:** Sowohl der Vermieter als auch die Mieterin verzichten auf ihr Kündigungsrecht für die Dauer von [TT.MM.JJJJ] Jahren.<sup>8</sup>
- 2.7 **[Präsentationsrecht\_optional]:** Der Vermieter räumt der Mieterin das Recht ein, auch während der vereinbarten Mietvertragsdauer einen Nachfolgemietler namhaft zu machen. Sofern gegen diese Person des Nachfolgemietlers keine willkürlichen Gründe entstehen und insbesondere die Bonität dieses Nachfolgemietlers ausreichend gesichert ist, verpflichtet sich der Vermieter, mit diesem von der Mieterin genannten Nachfolgemietler einen Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen dieses Vertrags abzuschließen. In diesem Fall endet das gegenständliche Mietverhältnis durch einvernehmliche Auflösung. Die Kosten der Errichtung und Vergebührung eines derartigen Nachmietvertrags hat der Nachfolgemietler zu tragen.<sup>9</sup>
- 2.8 Der Vermieter kann neben den in § 30 MRG genannten Gründen diesen Mietvertrag aus nachstehend genannten und ausdrücklich im Sinne § 30 Abs 1 und Abs 2 Z 13 MRG vereinbarten wichtigen Gründen fristlos kündigen. Wichtige Kündigungsgründe liegen vor, wenn
- 2.8.1 die Mieterin mit Zahlungspflichten aus diesem Vertrag trotz Mahnung und einer Nachfrist von zumindest 14 Tagen in Verzug geraten;

---

<sup>5</sup> [TEMPLATE] Der Vermieter kann ohnehin zwingend nur nach Maßgabe des § 30 Abs 2 MRG kündigen.

<sup>6</sup> [TEMPLATE] Der Vermieter kann im Vorhinein auf gewisse Tatbestände des § 30 Abs 2 Z 1–15 verzichten.

<sup>7</sup> [TEMPLATE] Kündigungsfrist- und Termin sind grundsätzlich frei vereinbar. Mangels Vereinbarung kommen die Regelungen des § 560 Abs 1 Z 2 lit e) ZPO (dreimonatige Kündigungsfrist zum Ende jedes Kalenderquartals) zur Anwendung.

<sup>8</sup> [TEMPLATE] Die Zulässigkeit der Dauer des Kündigungsverzichtes ist an der Gute-Sitten-Klausel des § 879 Abs 3 ABGB zu prüfen. Ein Kündigungsverzicht auf Lebens- oder Besitzzeit des Vermieters wurde bisher als zulässig erachtet (MietSlg 45.368). Ein für beide Vertragsparteien gleich wirkender Kündigungsverzicht könnte bei einem an sich unbefristeten Mietvertrag dazu führen, dass der Vertrag (zumindest für den Zeitraum des Kündigungsverzichtes) als "auf bestimmte Dauer abgeschlossener Vertrag" zu vergebühren ist.

<sup>9</sup> [TEMPLATE] Ein derartiges Präsentationsrecht ist insbesondere aus gebührenrechtlicher Sicht sinnvoll. Die Rechtsprechung wertet ein solches Präsentationsrecht nämlich im Regelfall als starkes Indiz für die Annahme eines auf unbestimmte Dauer abgeschlossenen Mietvertrages; schließlich wird damit dem Mietvertrag ein derartiges Maß an Ungewissheit hinsichtlich seiner Dauer verliehen, dass ein Bestandvertrag angenommen werden muss, der von Anfang an von ungewisser Dauer ist (*stRsp* VwGH 17.09.1990 90/15/0034). Bei der Formulierung des Präsentationsrechts ist entscheidend, dass der bestehende Mietvertrag einvernehmlich aufgelöst und mit dem Nachfolgemietler ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wird; also kein bloßer Vertragsübergang stattfindet.

- 2.8.2 die Mieterin den Mietgegenstand zu einem anderen als dem vertraglich vereinbarten Zweck verwenden oder den Mietgegenstand oder Rechte aus diesem Mietvertrag ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters in welcher Form und in welchem Umfang auch immer weitergibt;
  - 2.8.3 die Mieterin unbefugt bauliche Änderungen vornimmt;
  - 2.8.4 die Mieterin ihrer Versicherungspflicht nicht entspricht;
  - 2.8.5 über das Vermögen der Mieterin die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens droht oder ein diesbezüglicher Antrag mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird und die Zahlung künftiger Mietzinse gefährdet ist;
  - 2.8.6 die Mieterin ihren Benützungs- und Instandhaltungsverpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung mit Nachfristsetzung von zumindest 14 Tagen nicht nachkommt. Die erforderlichen Arbeiten dürfen in diesem Fall auf Kosten des Mieters vorgenommen werden. Bei drohender Gefahr oder unbekanntem Aufenthalt der Mieterin bedarf es keiner Mahnung, oder
  - 2.8.7 wenn die Mieterin die Kautions nicht erlegt oder sie bei Ausnutzung trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 10 Tagen nicht wieder auffüllt oder nach Aufforderung die sich aus einer Indexanpassung ergebende Erhöhung nicht bezahlt.
- 2.9 Jede Vertragspartei ist darüber hinaus zur vorzeitigen Vertragsauflösung bei Vorliegen eines der in §§ 1117 ff ABGB genannten Gründe berechtigt.
- 2.10 Der Mietgegenstand befindet sich in [Zustand des Gebäudes beschreiben] Ausstattung wie in Anlage ./ [•] beschrieben. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin den Mietgegenstand geräumt von allen Fahrnissen, weiß ausgemalt und gereinigt so zurückzustellen, dass er zu einer sofortigen Weitervermietung funktionsfähig und geeignet ist. Die Mieterin hat die Wände und Decken von befugten Professionisten neu weiß ausmalen zu lassen, wenn die Wände nicht nur geringe und für die Vertragsdauer gewöhnliche Abnutzungsspuren aufweisen, die so ausgebessert werden können, dass sie nach der Ausbesserung nicht mehr sichtbar sind. Der Fußbodenbelag sowie Fensterstöcke oder Türstöcke sind von der Mieterin bei Beendigung nur dann zu sanieren, wenn sie über eine schonende Nutzung hinaus abgenützt oder beschädigt sind.

### 3. Mietzins

- 3.1 Das von der Mieterin zu bezahlende laufende Entgelt besteht aus:
- (A) dem Hauptmietzins,
  - (B) den Betriebs- und Nebenkosten und
  - (C) [Optional] der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> [TEMPLATE] Die Vermietung von Geschäftsräumen fällt grundsätzlich unter die Umsatzsteuerbefreiung des § 6 Abs. 1 Z 16 UStG. Gemäß § 6 Abs 2 UStG besteht jedoch die Möglichkeit zur Steuerpflicht zu optieren. Diese Möglichkeit wurde mit dem 1. StabG 2012 insofern eingeschränkt, als ein Verzicht auf die Steuerbefreiung nur zulässig ist, soweit der Leistungsempfänger (Mieter) das Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen,

- 3.2 Der vom Mieter zu zahlende monatliche Mietzins beträgt derzeit EUR [●] (netto) für den Mietgegenstand, **[Optional: zuzüglich Lagerfläche / Stellplatz]** zuzüglich EUR [●] (netto) an derzeitigen Betriebskosten zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, insgesamt sohin EUR [●] (brutto).
- 3.3 Die Miete ist in monatlichen Raten im Vorhinein jeweils am [●] eines Kalendermonats einlangend zu bezahlen. Die Überweisung hat für den Vermieter kostenfrei auf folgendes Konto zu erfolgen: IBAN [●] BIC [●], [Bank], lautend auf [Name], Verwendungszweck [●]. Der Hauptmietzins ist wertbeständig vereinbart und wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Verbraucherpreisindex [●] wertbezogen. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den [●] verlautbarte Indexzahl des VPI [●]. Veränderung findet einmal jährlich mit Wirkung vom 1. Jänner eines jeden Jahres statt, und zwar um den Prozentsatz, um den sich die für den Monat Oktober des vorangegangenen Jahres verlautbare Indexzahl des Verbraucherpreisindex [●] gegenüber der Indexzahl für Oktober des zweitvorangegangenen Jahres (bei der ersten Veränderung gegenüber der Basis) verändert hat. Erhöhungsbeträge können nach freier Wahl des Vermieters auch nachträglich im Rahmen der gesetzlichen Verjährungsfristen in Rechnung gestellt werden. Sollte der Verbraucherpreisindex [●] nicht mehr verlautbart werden, so gilt ein Nachfolgeindex oder der nächst ähnliche Index als vereinbart.
- [Optional]:** Die Vertragsparteien vereinbaren den Hauptmietzins als wertgesichert und wird dieser auf den nach dem Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Verbraucherpreisindex [●] oder an einen an seine Stelle tretenden Index wertbezogen. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl. Indexschwankungen bleiben bis einschließlich 5 % unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Schwellwerts gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Hauptmietzinses als auch für die Berechnung des neuen Spielraums zu bilden hat.
- 3.4 Im Falle eines Zahlungsverzugs verpflichtet sich die Mieterin zur Bezahlung von Verzugszinsen in der jeweils gesetzlichen Höhe. Im Verzugsfall hat die Mieterin weiters angemessene Kosten für Mahnung und Inkasso sowie die vollen Kosten des anwaltlichen Einschreitens, insbesondere der Mahnschreiben, zu bezahlen, soweit diese zu einer zweckentsprechenden Rechtsverfolgung geboten sind.
- 3.5 Eine Aufrechnung von Forderungen der Mieterin gegen Forderungen des Vermieters ist nur zulässig, wenn die Forderungen der Mieterin rechtskräftig festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind. Auch eine Zurückbehaltung ist nur auf Grund solcher Forderungen zulässig. Das zwingende Mietzinsminderungsrecht gemäß § 1096 ABGB wird durch diese Regelung nicht berührt.

---

selbständigen Teil des Grundstücks nahezu ausschließlich (d.h. laut Umsatzsteuerrichtlinien zu mindestens 95%) für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Der Vermieter hat diese Voraussetzungen entsprechend nachzuweisen.

#### **4. Betriebs- und Nebenkosten**

- 4.1 Die Betriebs- und Nebenkosten sind in der jeweils anfallenden, der dem Vermieter vorgeschriebenen Höhe gemeinsam mit dem Hauptmietzins zu bezahlen, und zwar:
- 4.1.1 Sämtliche, die Liegenschaft betreffenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die aufgrund des Eigentums an der Liegenschaft kraft Gesetz, Verordnung oder behördlicher Verfügung an den Grundeigentümer zur Vorschreibung gelangen, anteilig für den Mietgegenstand.
  - 4.1.2 Sämtliche zur Erhaltung und zum ordnungsgemäßen Betrieb des Gebäudes und der dazugehörigen Flächen und Einrichtungen notwendigen Ausgaben, unter anderem jedenfalls analog die in §§ 21 bis 25 MRG in der jeweils geltenden Fassung genannten, aber auch alle zur Erhaltung und zum ordnungsgemäßen Betrieb der dazugehörigen Flächen und Einrichtungen notwendigen Ausgaben, insbesondere Wasser- und Kanalisationsgebühren, auch die Kosten (Gebühren) für Rauchfangkehrung, Kanalräumung, Schädlingsbekämpfung und Unratabfuhr, die Kosten für Licht- und Kraftstrom, Be- und Entwässerung, Straßenreinigungsgebühr, die Kosten angemessener Versicherungen, wie Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- einschließlich Sprinklerversicherungen, Sturmschadenversicherung sowie – soweit abgeschlossen – Stromschäden und Glasbruch-Versicherung und die für die allgemeinen Teile der Liegenschaft vorgeschriebenen Gebrauchsgebühren, sowie alle mit der laufenden Erhaltung und Verwaltung des Gebäudes samt Außenanlagen und Infrastruktur verbundenen sonstigen Aufwendungen sowie auch die Umgestaltungen oder Ergänzungen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Vorschriften.
  - 4.1.3 Kosten für Heizung, Warmwasser und – sofern vorhanden – Klimatisierung, soweit diese allgemeine Teile des Hauses betreffen. Diese Heizungs-, Klimatisierungs- und Warmwasserkosten umfassen die Kosten insbesondere für Brennstoff, Anfahrt und Zulieferung, elektrische Energie, die übliche Reinigung, die laufende Instandhaltung und Wartung der Anlagen.
  - 4.1.4 Alle Kosten der Instandsetzung, Instandhaltung, sonstigen Erhaltung und Wartung der Gemeinschaftsanlagen. Dazu gehören insbesondere der Gemeinschaft dienende Einrichtungen, weiters all diese Kosten für Schnee- und Eisräumung, Abfallbeseitigung und die Erfüllung der jeweils für den Betrieb des Gebäudes erteilten Behördenaufträge etc., sowie sonstige für die gesamte zu entrichtende laufende öffentliche Abgaben, wie die Müllabfuhr (einschließlich Sondermüll).
  - 4.1.5 Von den Betriebs- und Nebenkosten sind daher auch jene Kosten umfasst, die von der Hausverwaltung im Zuge der Betriebskostenabrechnung bisher verrechnet wurden, auch wenn sie in den obigen Punkten nicht ausdrücklich erwähnt sind.

- 4.2 Betreffend die allgemeinen Teile des Gebäudes erfolgt die allfällige Verteilung der Heiz-, Wasserkosten und sofern anwendbar Kältekosten nach dem Verhältnis der Nutzwerte anteilig oder bei Verwendung messtechnischer Ausstattungen zur Gebrauchserfassung nach dem tatsächlichen Verbrauch. Wird bei Mieterwechsel eine Zwischenablesung vorgenommen, sind die Kosten entsprechend zu verteilen. Die Kosten der Zwischenablesung tragen die ausziehenden Mieter. Findet keine Zwischenablesung statt, sind die gesamten Kosten zeitanteilig aufzuteilen.
- 4.3 Sobald der Vermieter die erste Jahresabrechnung über die im vorausgegangenen Kalenderjahr angefallenen Betriebs- und Nebenkosten vorliegt, wird der von den Mietern an Betriebs- und Nebenkosten gemäß Punkt 3 und 4 monatlich zu bezahlende Betrag entsprechend an die tatsächliche Vorschreibung oder die tatsächlichen Kosten angepasst.

## **5. Heizung, Warmwasser, Strom betreffend den Mietgegenstand**

- 5.1 Nicht enthalten im Mietzins und den Betriebs- und Nebenkosten gemäß Punkt 3 und 4 sind die Kosten für die Versorgung des Mietgegenstands mit Heizung, Warmwasser, Strom sowie anderen allenfalls von der Mieterin benötigten Versorgungsleistungen.
- 5.2 Die Mieterin hat Versorgungsverträge betreffend von ihr benötigte Versorgungsleistungen direkt mit den jeweiligen Anbietern oder Energieversorgungsunternehmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung abzuschließen und wird der Mieterin selbst und auf eigene Kosten beim jeweiligen Energieversorgungsunternehmen die Zähler- und Verbrauchsanmeldung durchführen und die entsprechenden Verträge abschließen.

## **6. Benützung des Mietgegenstands, Instandhaltung**

- 6.1 Die Mieterin darf den Mietgegenstand nur zu [•] nutzen. Die Mieterin haftet für alle Forderungen aus einer widmungswidrigen Verwendung des Mietgegenstands und haben diesbezüglich den Vermieter schad- und klaglos zu halten.
- 6.2 Jede Änderung des Nutzungszwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- 6.3 Der Vermieter übernimmt keinerlei Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit, Zustand oder Ertragsfähigkeit des Vertragsgegenstandes.
- 6.4 Genehmigungen, die nichts mit der Lage und/oder Beschaffenheit des Mietgegenstandes zu tun haben, sondern von der Mieterin selbst im Hinblick auf den vereinbarten Nutzungszweck benötigt werden, hat die Mieterin auf ihre Kosten einzuholen. Die Mieterin hat auf ihre Kosten sämtliche gesetzlichen und behördlichen Voraussetzungen für den Betrieb ihres Gewerbes zu schaffen und aufrecht zu erhalten.
- 6.5 Es ist allein Sache der Mieterin, sich um die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und behördlichen Auflagen, insbesondere aller arbeitsrechtlichen und gewerberechtlichen Bestimmungen und Auflagen selbst zu kümmern und alle

erforderlichen Genehmigungen auf eigene Kosten zu erwirken. Die Mieterin hat dafür zu sorgen, dass diese Bestimmungen und Auflagen entsprechend der von ihr ausgeübten Tätigkeit eingehalten werden.

- 6.6 Die Mieterin hat die Benützung des Mietgegenstandes unter Einhaltung aller behördlichen, insbesondere feuerpolizeilichen Vorschriften und Auflagen vorzunehmen, und darf die Benützung nur in jenem Umfang durchführen, als sie nach dem Gesetz oder behördlichen Vorschriften sowie der beigeschlossenen Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage ./ [•]) überhaupt zulässig ist.
- 6.7 Die vorhandenen Versorgungsleitungen für Elektrizität, Heizung/Warmwasser, Wasser und Abwässer dürfen nur in solchem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Bei Mehrbedarf gegenüber den in der Ausstattungsbeschreibung fixierten Werten darf die Mieterin nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters die Zuleitung auf eigene Kosten erweitern, wenn dies technisch mit zumutbarem Aufwand und ohne Störung der Rechte anderer geschieht.
- 6.8 Der Mieterin ist es ausdrücklich untersagt, andere Beleuchtungskörper oder Geräte als jene, die gemäß den behördlichen Auflagen dafür vorgesehen sind, an jenen Stromkreis anzuschließen, der von einem Notstromaggregat oder einer Batterieanlage versorgt wird. Im Fall des Zuwiderhandelns haftet die Mieterin in diesem Fall für sämtliche Schäden, die aus oder im Zusammenhang mit solchen unberechtigten Anschlüssen an den Stromkreis, der von einem Notstromaggregat oder einer Batterieanlage versorgt wird, resultieren und hat auf ihre Kosten den vertragsgemäßen Zustand sofort wiederherzustellen.
- 6.9 Die Mieterin haftet für Schäden, die nach Übergabe des Mietgegenstandes durch sie, ihre Unterbestandnehmer, Dienstnehmer, Besucher, Lieferanten und beauftragte Professionisten am Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des [•] verursacht und verschuldet werden. Behauptet die Mieterin eine Verursachung durch Dritte oder fehlendes Verschulden, trifft sie die Beweislast. Diese Beweislastumkehr gilt jedoch nur für Schäden am Mietgegenstand und nicht für Schäden an allgemeinen Teilen des Euro Plaza.
- 6.10 Leitungsverstopfungen, die von der Mieterin verursacht wurden, hat sie bis zum Hauptrohr auf eigene Kosten zu beseitigen.
- 6.11 Kommt die Mieterin allfälligen gemäß diesem Vertragspunkt erforderlichen Arbeiten bzw. sonstigen Verpflichtungen nicht fristgerecht, jedenfalls jedoch nicht innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach diesbezüglicher schriftlicher Aufforderung des Vermieters nach, in der der Vermieter die Mieterin auf die Ersatzvornahme dieser Arbeiten bzw. sonstigen Verpflichtungen hinweist, sollte die Mieterin diese nicht binnen der angeführten Frist erbringen, so ist der Vermieter zur Ersatzvornahme auf Kosten der Mieterin berechtigt. Bei drohender Gefahr oder unbekanntem Aufenthalt der Mieterin bedarf es keiner Aufforderung.

- 6.12 Aus zeitweisen Störungen oder Unterbrechungen wie z.B. der Wasser-, oder Energiezufuhr, Stromschwankungen, sonstigen Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Kraftstrom-, Wasser-, Heizungs- oder Lüftungsleitungen oder der Kühlung und dergleichen, kann die Mieterin, unbeschadet der zwingenden Bestimmungen des § 1096 ABGB betreffend die Mietzinsminderung, keinerlei Rechtsfolgen ableiten.
- 6.13 Der Vermieter haftet nicht für Schäden durch Feuchtigkeit, Brand, oder Diebstahl an den der Mieterin gehörigen Waren oder Einrichtungsgegenständen, gleichgültig welcher Art, es sei denn, der Vermieter oder ihm gemäß §1313a ABGB zuzurechnende Personen haben diese Schäden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt.
- 6.14 Jede Haftung des Vermieters ist jedenfalls auf die Versicherungssumme der vom Vermieter abgeschlossenen Gebäudehaftpflichtversicherung begrenzt. Der Vermieter ist verpflichtet, eine der Funktion und Ausstattungsart des Mietgegenstands entsprechende übliche Versicherungsdeckung aufzunehmen und aufrecht zu erhalten.
- 6.15 Der Mieter hat weiters die Hausordnung Anlage ./ [•] zu beachten sowie die Wartungs- und Pflegehinweise Anlage ./ [•] einzuhalten bzw diesen nachzukommen. Bei Widersprüchen zwischen den Wartungs- und Pflegehinweisen Anlage ./ [•] und den vorstehenden Bestimmungen, gehen die Wartungs- und Pflegehinweise Anlage ./6.13 vor.
- 6.16 Der Vermieter haftet nicht für Schäden an den der Mieter gehörigen Besitztümern oder Einrichtungsgegenständen, gleichgültig welcher Art. Davon ausgenommen sind Schäden, die der Vermieter vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

## **7. Versicherung**

- 7.1 Der Vermieter ist verpflichtet, eine Gebäudeversicherung, insbesondere gegen Feuer, Sturm,- Glasbruch,- und Leitungswasserschaden, sowie eine Gebäudehaftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.
- 7.2 Die Mieterin ist verpflichtet, werterhöhende Einbauten sowie jede Gefahrenänderung im Sinne des Versicherungsrechtes dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Damit etwa verbundene Prämien erhöhungen trägt allein die Mieterin.
- 7.3 Die Mieterin bestätigt, eine ihrer Tätigkeit der Höhe nach angemessene Versicherung, insbesondere eine Haftpflichtversicherung, für den Mietgegenstand zu unterhalten. Auf Verlangen wird die Mieterin dem Vermieter jederzeit den entsprechenden Versicherungsschutz nachweisen.
- 7.4 Sollte der Geschäftsbetrieb der Mieterin das übliche Feuerrisiko übersteigende Risiken bewirken, sind diese dem Vermieter bekannt zu geben und sich daraus ergebende Prämien erhöhungen von der Mieterin gesondert zu tragen.

## **8. Kautio n**

- 8.1 Die Mieterin erlegt innerhalb von [•] Tagen nach Unterfertigung dieses Mietvertrags, aber jedenfalls spätestens bei der Übergabe des Mietgegenstands als Kautio n für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertragsverhältnis und damit im Zu-

sammenhang stehende Forderungen einen Barbetrag, der vom Vermieter entsprechend § 16b MRG zu veranlassen ist, oder eine unbedingte, unwiderrufliche und auf erste Anforderung lautende Bankgarantie einer erstklassigen Bank mit Sitz in Österreich oder Deutschland mit Wirksamkeit bis sechs Monate nach Beendigung des Mietvertrages entsprechend der Textvorgabe des Vermieters, in der in der Höhe von EUR [Betrag]<sup>11</sup>.

- 8.2 Die Übergabe des Mietgegenstands kann der Vermieter so lange verweigern, wie die Mieterin die Kautionsleistung nicht erbracht hat. Die Verpflichtung der Mieterin zur Zahlung des Mietzinses gemäß Punkt 3 bleibt hiervon unberührt und beginnt zu dem vertraglich festgelegten Zeitpunkt.
- 8.3 Bei einem Eigentümerwechsel auf Seiten des Vermieters wird die Mieterin eine gegebene Bankgarantie auf eigene Kosten auf den neuen Eigentümer umschreiben.
- 8.4 Diese Kautionsleistung ist unverzüglich nach Beendigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Rückstellung des Mietgegenstands an die Mieterin auszuführen.
- 8.5 Der Vermieter ist berechtigt aus der Kautionsleistung alle sich aus diesem Mietvertrag ergebenden und damit im Zusammenhang stehenden Forderungen abzudecken.
- 8.6 Wird die Kautionsleistung während des aufrechten Vertragsverhältnisses auch nur teilweise in Anspruch genommen, so ist die Mieterin verpflichtet, die verbrauchte Kautionsleistung oder Kautionsleistungsteile unverzüglich auf die ursprüngliche Höhe unter Berücksichtigung einer zwischenzeitlich erfolgten Wertanpassung zu ergänzen.

## **9. Bauliche Veränderungen**

- 9.1 Bauliche Veränderungen des Mietgegenstands, auch wenn sie keine Baubewilligung erfordern, bedürfen der schriftlichen, nur für den Einzelfall gültigen Zustimmung des Vermieters. Die Kosten dieser baulichen Veränderungen gehen zu Lasten der Mieterin. Die Instandhaltungspflicht der Mieterin betrifft auch solche vorgenommenen Veränderungen. Die Mieterin ist verpflichtet, diese baulichen Änderungen bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzubauen oder, nach Wahl des Vermieters, ohne Anspruch auf Entgelt im Bestandobjekt zu belassen.
- 9.2 Etwaige Zustimmungserklärungen des Vermieters werden stets - auch wenn dies bei Erteilung der Zustimmung nicht ausdrücklich erklärt wird - vorbehaltlich einer etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung erteilt. Die Beschaffung der erforderlichen Genehmigung obliegt der Mieterin auf ihre Kosten. Die Mieterin hat den Vermieter und alle anderen Eigentümer und Mieter hinsichtlich aller Schäden im Zusammenhang mit derartigen Maßnahmen schad- und klaglos zu halten.
- 9.3 Der Vermieter darf Ausbesserungen und Verbesserungen, die zur Erhaltung des Mietgegenstands oder zur Abwendung von drohenden Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig oder sinnvoll sind, auch innerhalb des Mietgegen-

---

<sup>11</sup> [TEMPLATE] Die Kautionshöhe ist gesetzlich nicht begrenzt. Die *Rsp* sieht die Höchstgrenze bei sechs (6) Bruttomonatsmietzinsen. Bei einem außerordentlich hohen Sicherstellungsbedürfnis kann sich dies im Einzelfall nach oben verschieben.

stands, ohne Zustimmung der Mieterin vornehmen. Die Mieterin hat derartige Maßnahmen zu dulden, wobei derartige Vorhaben rechtzeitig vorab mit der Mieterin abzustimmen sind. Ihnen steht wegen derartiger Arbeiten kein Ersatzanspruch gegen den Vermieter zu.

## **10. Untervermietungs- und Weitergabeverbot**

- 10.1 Die Mieterin ist nicht berechtigt, den Mietgegenstand an Dritte unterzuvermieten, zu verpachten oder in sonstiger Weise zur Nutzung zu überlassen.
- 10.2 Eine gänzliche oder teilweise Weitergabe des Mietgegenstands auf welche Art immer ist untersagt.
- 10.3 **Optional** Die Mieterin ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt, den Mietgegenstand gänzlich oder teilweise (einzelne Grundflächen, Gebäude oder Gebäudeteile) an Dritte unterzuvermieten, zu verpachten oder in sonstiger Weise zur Nutzung zu überlassen.

Die gänzliche oder teilweise Abtretung der Rechte und Pflichten unter diesem Mietvertrag an Dritte ist, ausgenommen von Geldansprüchen, nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

## **11. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter**

- 11.1 Der Vermieter und dessen Beauftragte und Bevollmächtigte sind berechtigt, nach vorheriger Anmeldung mit einer Frist von [•] die Besichtigung des Mietgegenstands vorzunehmen, um
  - 11.1.1 den baulichen Zustand und die Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu kontrollieren,
  - 11.1.2 bauliche Veränderungen, welche die Mieterin zu dulden hat, vorzubereiten und durchzuführen, oder
  - 11.1.3 das Objekt mit Kauf- oder Mietinteressenten bzw. Sachverständigen zu besichtigen.
- 11.2 Bei Gefahr im Verzug ist der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

## **12. Schlüssel**

- 12.1 Die Mieterin erhält alle zum Mietgegenstand gehörenden Schlüssel für die Dauer der Mietzeit. Die Anfertigung zusätzlicher Schlüssel bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung des Vermieters.
- 12.2 Jeder Verlust eines Schlüssels ist dem Vermieter unverzüglich zu melden. Verloren gegangene oder unbrauchbar gewordene Schlüssel muss die Mieterin auf eigene Kosten ersetzen.
- 12.3 Sämtliche Schlüssel sind bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Geschieht dies trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die entsprechenden Schlösser auf Kosten der Mieterin auszutauschen oder, sollte dies notwendig sein, die gesamte Schließanlage zu erneuern.

### 13. Schlussbestimmungen

- 13.1 Die Mieterin bestätigt, den als Anlage ./ [•] angeschlossenen Energieausweis gemäß EAVG mindestens [•] vor Unterfertigung dieses Mietvertrags erhalten zu haben. Weiters bestätigt die Mieterin, den Elektrobefund Anlage ./ [•] erhalten zu haben und zur Kenntnis genommen zu haben.
- 13.2 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen – ebenso wie rechtserhebliche Erklärungen aufgrund dieses Vertrags – der Schriftform. Diese Form ist auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis einzuhalten. Mit der Unterfertigung dieses Vertrages verlieren sämtliche Vorabreden, insbesondere ein allenfalls erstelltes Mietangebot, ihre Gültigkeit, so dass nur mehr dieser Vertragstext gilt. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
- 13.3 Die mit der Errichtung dieses Vertrags verbundenen Kosten und staatlichen Rechtsgeschäftsgebühren werden von der Mieterin getragen. Die Vergebührung erfolgt durch [•] im Wege der Selbstberechnung.
- 13.4 Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen lässt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen und undurchführbaren Bestimmungen gelten wirksame und durchführbare Bestimmungen, die den beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck möglichst weitgehend erreichen.
- 13.5 Die Vertragsparteien verpflichten sich, die nicht ex lege übergehenden Rechte und Pflichten dieses Mietvertrags ausdrücklich und schriftlich auf den (die) jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden und diese(n) wiederum zur Überbindung auf weitere Rechtsnachfolger zu verpflichten, wobei in dieser Klausel kein Recht zur Weitergabe durch die Mieterin zu erblicken ist.
- 13.6 Solange die Vertragsparteien einander nichts Abweichendes mitgeteilt haben, gelten die in diesem Vertrag genannten Geschäftsanschriften als Abgabestellen für Zustellungen.
- 13.7 Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je ein Exemplar der Vermieter und die Mieter erhalten.
- 13.8 Sämtliche Bei- und Anlagen zu diesem Vertrag sind integrierender Bestandteil desselben.

### 14. Anlagen

[Ort], am [Datum]

---

[Name Vermieter]

---

[Name Mieterin]