

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Mag. Sabine Hofstötter, geb. 10.06.1970,
1030 Wien, Zaunergasse 1 – 3/16,

in der Folge kurz "*Vermieterin*" genannt

und

"Eissalon TRENTO" Bortolotti KG,
FN 142520p,
1220 Wien, Schütttaustraße 61

in der Folge kurz "*Mieterin*" genannt,

wie folgt:

I.

Die Vermieterin ist Wohnungseigentümerin des Geschäftslokals Top Nr. 2, gelegen in der Liegenschaft EZ 46, KG 01669 Kaisermühlen, mit der Anschrift 1220 Wien, Schütttaustraße 61, das in der Folge kurz "Bestandgegenstand" bzw. "vertragsgegenständliche" genannt wird.

Die Vermieterin vermietet und übergibt und die Mieterin mietet und übernimmt nunmehr zu den im Folgenden näher beschriebenen Bedingungen diesen Bestandgegenstand, der ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken - und zwar zum Betrieb eines Feinkost- und Gastronomieunternehmens - verwendet werden darf.

II.

Der am Ersten eines jeden Monats im Vorhinein zu zahlende Bestandzins wird mit einem Betrag von € 1.050,-- (in Worten: EURO Eintausendfünzig) an Hauptmietzins zuzüglich der anteilig auf den Bestandgegenstand entfallenden Bewirtschaftungskosten (einschließlich Beiträgen zum Reparatur- bzw. Instandhaltungsfonds) in der jeweils von der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft der Vermieterin vorgeschriebenen Höhe und der gesetzlichen Mehrwertsteuer vereinbart.

Die Parteien vereinbaren weiters eine monatliche Akontierung der Bewirtschaftungskosten (einschließlich anteiliger Beiträge zum Reparaturfonds) mit einem Betrag, der dem jeweils von der Hausverwaltung der Vermieterin vorgeschriebenen Betrag – dies sind derzeit € 270,80 - entspricht. Sofern es zu einer erhöhten Akontierung durch die Hausverwaltung kommt, ist dieser erhöhte Betrag von der Mieterin ab dem der Bekanntgabe durch die Vermieterin folgenden Zinstermin zu ersetzen. Allfällige Nachzahlungen aufgrund der Jahresbe-

4

wirtschaftungskostenabrechnung durch die Hausverwaltung sind von der Mieterin zu dem der Bekanntgabe durch die Vermieterin folgenden Zinstermin zu ersetzen.

Im Falle des Verzuges mit einer Zahlungsverpflichtung der Mieterin gelten 8 % Verzugszinsen p.a. als vereinbart.

Der vereinbarte Hauptmietzins ist durch Bindung an den Index der Verbraucherpreise 2015 (Basismonat Oktober 2018) wertgesichert. Er erhöht bzw. vermindert sich daher in dem Verhältnis, in dem dieser Index fällt oder steigt. Die Anpassung des Hauptmietzinses erfolgt einmal jährlich per 1.1. jedes Kalenderjahres (sohin für den Zinstermin Jänner) nach Veröffentlichung und auf Basis des Index für den Monat Dezember des Vorjahres. Sollte der Index der Verbraucherpreise 2015 (derzeit herausgegeben vom "Österreichischen Statistischen Zentralamt") nicht mehr veröffentlicht werden, so tritt an seine Stelle der diesem Index am ehesten entsprechende, monatlich veröffentlichte, Preisindex. Aufgrund der Wertsicherungsvereinbarung entstandene Mietzinserhöhungen können von der Vermieterin bis zu drei Jahre rückwirkend begehrt werden.

Zur Sicherstellung aller Ansprüche der Vermieterin aus diesem Vertrag erlegt die Mieterin bei Vertragsbeginn eine Kautions von € 9.500,- (in Worten: Euro neuntausendfünfhundert) in Form eines auf den Überbringer lautenden Sparbuches (ohne Lösungswort) oder in Form einer für einen Zeitraum von zumindest drei Jahren gültigen, abstrakten, Garantie eines namhaften österreichischen Bankinstitutes ("Bankgarantie"). Diese Garantie ist – sofern es nicht zwischenzeitig zu einer Beendigung des Bestandverhältnisses und Rückstellung des Bestandobjektes gekommen ist – jeweils spätestens drei Monate vor ihrem Ablauf durch eine neue, wiederum zumindest drei Jahre gültige, Garantie zu ersetzen, wobei im Falle der Verletzung dieser Verlängerungsverpflichtung die Vermieterin berechtigt ist, die Garantie zu ziehen und den Erlös auf einem von ihr anzulegenden Kautionsparbuch zu deponieren.

Sofern die Vermieterin diese Kautions zur Erfüllung rückständiger Zahlungsverpflichtungen der Mieterin in Anspruch nimmt, ist dadurch der "Verzug der Mieterin" nicht beseitigt. Die Mieterin ist vielmehr weiter verpflichtet, die rückständigen Zahlungen zu leisten, damit die Kautions wieder auf die ursprüngliche Gesamtsumme "aufgestockt" werden kann.

Für die Dauer der Umbauarbeiten der Mieterin am Bestandobjekt – längstens jedoch bis 31.12.2018 – wird der monatliche Hauptmietzins auf € 500,- (zuzüglich 20 % USt und Bewirtschaftungskosten wie obenstehend definiert) reduziert.

III.

Das Bestandverhältnis beginnt mit 16.10.2018, 0:00 h, und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zum letzten Tag jedes Kalenderquartals aufgekündigt werden. Die Mieterin verzichtet jedoch darauf, das Bestandverhältnis zu einem Termin vor dem 30.09.2023 aufzukündigen.

Allfällige Um- bzw. Einbauten der Mieterin im Bestandobjekt (siehe dazu Punkt IV.) gehen – nach Wahl der Vermieterin – bei Beendigung des Bestandobjektes entweder entschädigungslos in das Alleineigentum der Vermieterin über oder sind - vor Rückstellung des Bestandobjektes – von der Mieterin unter Herstellung des vorhergehenden Zustandes wieder zu beseitigen.

Bei Beendigung des Bestandverhältnisses (aus welchem Grund auch immer) ist das Bestandobjekt in ordnungsgemäßem und mangelfreiem Zustand, besenrein und geräumt von allen Fahrnissen, zurückzustellen.

Im Falle des Verzuges der Mieterin mit der Rückstellung des Bestandobjektes trotz Vertragsbeendigung verpflichtet sich diese, der Vermieterin eine Konventionalstrafe in der Höhe des doppelten, nach dem bisherigen Vertrag vereinbarungsgemäß zustehenden, Gesamtmietzinses pro angefangenem Rückstellungsverzugsmonat zu bezahlen.

IV.

Die Mieterin erklärt ausdrücklich, vor Vertragsbeginn das Bestandobjekt (innen und außen), sowie die Lage und dessen Umgebung, genau besichtigt zu haben.

Sie erklärt ausdrücklich, dass das Bestandobjekt für die von ihr vorgesehenen und vertraglich vereinbarten Geschäftszwecke (Vertragspunkt I.) geeignet ist.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass das Bestandobjekt derzeit zu Zwecken des Betriebes eines "Installationsunternehmens" eingerichtet ist, die Übergabe/Übernahme des Bestandobjektes direkt vom Vormieter vereinbart wurde und die Mieterin mit dem Vormieter eine umfassende Vereinbarung über die Ablöse aller von diesem zurückgelassenen Einbauten bzw. Einrichtungsgegenstände abgeschlossen hat. Zwischen Vermieterin und Mieterin wird daher ausdrücklich vereinbart, dass das Bestandobjekt in dem Zustand übernommen wird, in dem es vom Vormieter an die Mieterin übergeben wird.

Da die Mieterin das Bestandobjekt zum Betrieb eines Feinkost- bzw. Gastronomieunternehmens verwenden wird und bereits Mieterin des benachbarten Geschäftslokales Top Nr. 1 ist, stimmt die Vermieterin schon jetzt – vorbehaltlich der Erwirkung aller erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Zustimmungen der Hauseigentümergeinschaft durch die Mieterin – einem entsprechenden Umbau des Bestandobjektes und der Herstellung einer Verbindung zum bestehenden Geschäftslokal der Mieterin (Herstellung eines Mauerdurchbruchs) zu. Die Vermieterin verpflichtet sich, der Mieterin alle zur Erwirkung dieser Genehmigungen bzw. Zustimmungen erforderlichen Erklärungen und Vollmachten unter der Bedingung zu erteilen, dass sichergestellt wird, dass alle Genehmigungs- und Zustimmungsverfahren, sowie Baumaßnahmen, ausschließlich auf Kosten der Mieterin erfolgen und diese die Vermieterin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos hält. Auf die Wiederherstellungsverpflichtungen bei Vertragsbeendigung (Vertragspunkt III.) wird ausdrücklich verwiesen.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass nur die "Innenfläche" des Bestandobjektes vermietet wird und sich aus dem Bestandvertrag keinerlei Recht auf die Nutzung bzw. Mitbenutzung der Außenwände des Bestandgegenstandes ergibt. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass im Falle von Eingriffen bzw. Änderungen der Außenwand (Fassade), sowie der Herstellung eines Durchbruchs zum benachbarten Bestandobjekt, nicht nur die Erwirkung entsprechender behördlicher Bewilligungen, sondern auch die Zustimmung der Hauseigentümergeinschaft, erforderlich ist.

Allenfalls von den Bau-, Gewerbe-, oder sonstigen Behörden der Mieterin im Rahmen der Verwendung des Bestandobjektes vorgeschriebene Auflagen sind ausschließlich von dieser und auf eigene Kosten zu erfüllen.

Im Übrigen bestätigt sie und verpflichtet sich, das Bestandsobjekt auf eigene Kosten – und unter Ausschluss des § 1096 ABGB – in gutem Zustand zu erhalten, eventuelle Beschädigungen unverzüglich zu beheben und insbesondere an den elektrischen und sonstigen technischen Einrichtungen die erforderlichen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zu veranlassen. Allenfalls mit wirtschaftlich nicht mehr vernünftigem Aufwand reparierbare technische Geräte sind von der Mieterin – auf eigene Kosten und unter ausdrücklichem Verzicht auf jeden Ersatzanspruch – durch gleichwertige Neugeräte zu ersetzen.

Unabhängig von der vorstehend gegebenen generellen Umbauzustimmung durch die Vermieterin verpflichtet sich die Mieterin, die beabsichtigten baulichen Veränderungen der Vermieterin mit genauen Angaben schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat die Verpflichtung zur Kostentragung und Durchführung durch befugte Gewerbetreibende zu enthalten. Ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden. Bei Beendigung des Bestandvertrages gehen (im Sinne des bereits zu Vertragspunkt III. Vereinbarten) – nach Wahl der Vermieterin – entweder die vorgenommenen Um- und Einbauten unter Verzicht auf jeden Entschädigungsanspruch durch die Mieterin in das Alleineigentum der Vermieterin über oder sind unter Wiederherstellung des früheren Zustandes zu entfernen.

Die Mieterin verpflichtet sich, bei einem inländischen Versicherungsunternehmen eine Betriebsversicherung mit einer angemessenen Deckungssumme abzuschließen, in der insbesondere die Haftungen für alle der Vermieterin bzw. anderen Wohnungseigentümern und Bestandnehmern im Zuge der Ausübung des Mietrechtes durch die Mieterin entstehende Schäden abgedeckt sind. Der Abschluss, der aufrechte Bestand und die fristgerechte Prämienzahlung sind der Vermieterin über Verlangen jederzeit nachzuweisen.

V.

Die Untervermietung des Bestandgegenstandes (ganz oder teilweise) oder eine sonstige gänzliche oder teilweise Überlassung des Bestandsobjektes an dritte Personen ist nur nach vorheriger, schriftlicher, Zustimmung der Vermieterin gestattet. Die Vermieterin verpflichtet sich jedoch, einer solchen Untervermietung zuzustimmen, wenn gegen die Person des Untermieters nicht schwerwiegende, die Bonität oder ihren Ruf betreffende, Gründe sprechen.

Zudem räumt die Vermieterin der Mieterin ein auf zehn Jahre befristetes, nur einmal ausnützbare, Recht ein, diesen Bestandvertrag zu gleichen Bedingungen auf einen Nachfolger zu übertragen, sofern gegen dessen Person oder Bonität nicht schwerwiegende Bedenken bestehen. Derartige Bedenken hat die Vermieterin der Mieterin gegenüber binnen vierzehn Tagen nach Verständigung von der Weitergabeabsicht bekanntzugeben. Bei Nichtäußerung der Vermieterin geht das Bestandverhältnis mit Ablauf von vierzehn Tagen nach Verständigung von der Weitergabeabsicht auf den geltend gemachten Nachmieter über.

Die Mieterin ist nicht berechtigt, mit allfälligen eigenen Forderungen gegen die Forderungen der Vermieterin auf Bezahlung des Bestandszinses aufzurechnen.

Die Mieterin erklärt, aus zeitweiligen Störungen bzw. aus Gebrechen der Licht-, Gas-, Kanalisations- bzw. Wasserleitungen und der Heizung, keinerlei Ansprüche gegen die Vermieterin abzuleiten.

VI.

Die Mieterin verpflichtet sich, die Bestandräumlichkeiten sowie die allgemeinen Objektteile, schonend und pfleglich zu behandeln.

Die Mieterin hat der Vermieterin in dringenden Fällen jederzeit Zugang zu den Bestandräumlichkeiten zu gewähren. In anderen Fällen hat sie – gegen angemessene Voranmeldung – zumindest zweimal jährlich die Begehung der Bestandräumlichkeiten durch einen Vertreter der Vermieterin zwecks Überprüfung des vertragsgemäßen Gebrauchs und Zustandes zu gestatten.

Im Falle der Abgabe einer Vertragsauflösungs- oder Vertragskündigungserklärung durch einen der beiden Vertragsteile, sowie im Falle der Vereinbarung einer einvernehmlichen Beendigung des Vertragsverhältnisses, ist die Vermieterin berechtigt, die Bestandräumlichkeiten mit Kauf- bzw. Mietinteressenten zu Besichtigungszwecken zu betreten.

Ausbesserungen und Bauarbeiten, die zur Erhaltung des Bestandgegenstandes bzw. der diesen umgebenden Flächen oder zur Abwendung drohender Gefahren und Beseitigung von Schäden notwendig sind, kann die Vermieterin (oder die Hauseigentümergeinschaft) auch ohne Zustimmung der Mieterin durchführen lassen. Gleiches gilt für alle baulichen Veränderungen an der Außenseite des Bestandgegenstandes, die zwar zweckmäßig, aber nicht notwendig, sind (insbesondere solche „optischer“ oder „ästhetischer Natur“). Soweit die Mieterin aufgrund dieses Vertrages die Arbeiten dulden muss, kann sie daraus keine Rechtsfolgen (insbesondere nicht Ansprüche auf Mietzinsminderung oder Schadenersatz) ableiten.

VII.

Im Falle einer von der Mieterin zu vertretenden vorzeitigen Auflösung dieses Mietverhältnisses (§ 1180 ABGB) haftet diese der Vermieterin für allen Schaden, der ihr bis zum nächsten, vertragsgemäßen, Kündigungstermin des Bestandverhältnisses dadurch entsteht, dass trotz zumutbarer Bemühungen ihrerseits das Bestandsobjekt zeitweise leer steht oder billiger vermietet werden muss. Diese Haftung der Mieterin ist mit einem Maximalbetrag in der Höhe von drei Bruttomonatsmieten begrenzt.

Im Fall der Eröffnung eines gerichtlichen Insolvenzverfahrens (einschließlich eines sogenannten „Vorverfahrens“) ist die Vermieterin berechtigt, das Bestandverhältnis mit sofortiger Wirkung für aufgelöst zu erklären.

VIII.

Sämtliche mit der Errichtung bzw. dem Abschluss dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren sind von der Mieterin zu tragen, die die Vermieterin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos hält.

Zu den Kosten der Errichtung der Vertragsurkunde leistet die Mieterin einen Kostenbeitrag von € 800,- zuzüglich 20 % USt. Die Vergebühung dieses Vertrages erfolgt durch die Vermieterin im Rahmen der „Selbstbemessung“. Die Vertragsgebühren sind der Vermieterin von der Mieterin binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss zu refundieren.

Nebenvereinbarungen zu diesem Vertrag bestehen nicht. Sie bedürften – wie alle Ergänzungen oder Änderungen (einschließlich einer Vereinbarung über das Abgehen vom Schriftform-erfordernis) – zudem zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Zum Zweck der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der aufgrund dieses Vertrages zu leistende jährliche Gesamtbestandzins derzeit $12 \times € 1.050,-- (= € 12.600,--)$ + $12 \times € 270,80 (= € 3.249,60)$ + $12 \times 20 \% \text{ USt}$ aus dem Hauptmietzins (das sind $€ 210,-- \times 12 = € 2.520,--$), insgesamt sohin € 18.369,60, beträgt.

Wien, am 8/10/18

Die Vermieterin

Die Mieterin