

# MIETVERTRAG

**Selbstberechnung Bestandgeber**  
Rechtsgeschäftsgebühr entrichtet.  
§ 33 TP 5 GebG / € **1.179,53 Gebühr**  
(1 % Bruttomiete f. 3 Jahre [unbefr.]

\_\_\_\_\_  
(Datum)

\_\_\_\_\_  
(Vermieter)

abgeschlossen zwischen

**Stubenberg Immobilienverwaltungs GmbH**  
(FN 544504t LG für Zivilrechtssachen Graz)  
Garrach 55, 8160 Gutenberg-Stenzengreith  
(„**Vermieter**“)

einerseits, und

**Denis-Robert Ghele**, geb. 28.05.1996  
Ogugasse 3/3/23 Wien, 1220 Wien  
(„**Mieter**“)

andererseits, wie folgt:

## Inhaltsverzeichnis

§ 1. Mietgegenstand und Mietabrede .....	3
§ 2. Mietzweck.....	3
§ 3. Mietdauer.....	4
§ 4. Übergabe, Zustand und Adaptierungen .....	4
§ 5. Mietentgelt und Wertsicherung.....	5
§ 6. Betriebs-, Heiz- und Mietnebenkosten .....	6
§ 7. Kautions .....	7
§ 8. Instandhaltung/Gebrauch.....	8
§ 9. Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragsparteien .....	9
§ 10. Untermietverbot.....	9
§ 11. Betretungsrecht .....	10
§ 12. Auflösungsgründe aus wichtigem Grund .....	10
§ 13. Beendigung des Mietverhältnisses und Rückstellung .....	10
§ 14. Energieausweis .....	11
§ 15. Vertragserrichtung und Kosten .....	11
§ 16. Schlussbestimmungen.....	11

## § 1.

### Mietgegenstand und Mietabrede

(1) Der Vermieter ist – unter anderem – zu B-LNr 43 Miteigentümer von 125/3438-Anteilen an der Liegenschaft EZ 998, KG 01004 Innere Stadt (Bezirksgericht Innere Stadt Wien), mit denen Wohnungseigentum an Geschäftslokal 2 Stg 1 untrennbar verbunden ist.

(2) Gegenstand dieses Mietvertrages ist das zuvor erwähnte Geschäftslokal 2, Stiege 1, situiert im Erdgeschoß (und teilweise im Zwischengeschoß) des Hauses Rudolfsplatz 2, 1010 Wien, im Ausmaß von ca. 89,46 m<sup>2</sup>. Dieses Geschäftslokal besteht im Erdgeschoß aus einem Barbereich, einem Raum, zwei getrennten Toiletten; im Zwischengeschoß des Lokals befindet sich ein weiterer Raum, und der Galeriebereich („**Mietgegenstand**“).

(3) Als Mietfläche gilt die in der diesem Vertrag beigeschlossene Planskizze (Beilage ./1) angeführte Fläche inklusive allfällige nichttragende Zwischenwände, Einbauten, etc, die durch Trenn- oder Außenwände begrenzt werden. Für den Fall, dass die tatsächliche Fläche des Mietgegenstandes von der oben angegebenen Planfläche abweicht, wird vereinbart, dass geringfügige Abweichungen von bis zu +/- 10 % unbeachtlich sind und keinerlei Auswirkungen auf das vereinbarte Mietentgelt haben. Die in der Planskizze angeführten Einbauten und (auch bildlichen) Beschreibungen dienen lediglich der Veranschaulichung. Geschuldet wird daher als Mietgegenstand die Mietfläche, so wie sie derzeit liegt und steht.

(4) Der Vermieter vermietet an den Mieter und dieser mietet vom Vermieter den oben angeführten Mietgegenstand.

(5) Festgehalten wird, dass es sich beim Mieter um eine natürliche Person handelt, die gegenüber dem Vermieter aus diesem Vertragsverhältnis persönlich berechtigt und verpflichtet ist.

## § 2.

### Mietzweck

(1) Die Inbestandgabe/-nahme des oben beschriebenen Mietgegenstandes erfolgt ausschließlich für den Betrieb eines Gastronomiebetriebs (Cafe Bar) mit Betriebszeiten, die sich nach den gesetzlichen, behördlichen und wohnungseigentumsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere nach einer etwaigen Betriebsanlagengenehmigung richten. Jegliche andere Verwendung ist dem Mieter nicht gestattet; eine solche bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

(2) Der Mieter hat ab Übergabe des Mietgegenstandes alle Rechtsvorschriften, die seinen Gastronomiebetrieb betreffen, auf eigene Kosten einzuhalten. Die für seinen Betrieb erforderlichen Gewerbeberechtigungen und/oder sonst erforderlichen Genehmigungen wird der Mieter auf eigene Kosten einholen und für die Dauer dieses Vertrages aufrechterhalten. Soweit behördliche Auflagen den Betrieb des Mieters betreffen, hat dieser auf eigene Kosten für deren Einhaltung zu sorgen.

(3) Der Mieter wird den Vermieter wegen aller infolge Nichterfüllung oder mangelhafter Erfüllung vorgenannter Verpflichtungen eintretender Nachteile, insbesondere für den Fall, dass der Vermieter von Dritten aus diesem Verstoß des Mieters in Anspruch genommen wird, gänzlich schad- und klaglos halten.

(4) Festgehalten wird, dass der Vermieter keinerlei Gewährleistung dafür übernimmt und keinerlei Zusagen dahin macht, ob überhaupt und gegebenenfalls in welchem Ausmaß der Mietgegenstand für den beabsichtigten Mietzweck verwendet werden kann. Der Vermieter schuldet daher nach diesem Mietvertrag ausschließlich die Überlassung der angeführten Mietfläche des Mietgegenstandes. Ob der Mieter die Mietfläche für den von ihm beabsichtigten Mietzweck schlussendlich verwenden kann und wenn ja in welchem Ausmaß,

insbesondere dahin, welche Betriebsanlagengenehmigung für welchen Zweck erwirkt werden kann, ist allein dem Risiko und der Sphäre des Mieters zuzuordnen, der um die entsprechenden - auch behördlichen - Bewilligungen anzusuchen hat. Das volle (rechtliche wie wirtschaftliche) Risiko, ob der Mietgegenstand und seine technischen Einrichtungen und Ausstattungen für den beabsichtigten Verwendungszweck geeignet sind, trägt daher ausschließlich der Mieter. Sollten bauliche Maßnahmen (wie beispielsweise die Errichtung von Fluchtwegen, Schallschutzmaßnahmen und dergleichen) oder sonstige Rechtshandlungen, auch solcher Dritter, erforderlich sein, um den Mietgegenstand im Sinne des beabsichtigten Verwendungszwecks nutzen zu können, ist dies allein Sache des Mieters, der dies auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu bewerkstelligen hat.

### **§ 3. Mietdauer**

(1) Das Mietverhältnis beginnt am **15. Juli 2024 um 00.00 Uhr** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

(2) Das Mietverhältnis kann vom Mieter unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu jedem Kalendervierteljahr (Quartal) gekündigt werden.

(3) Die Kündigungsgründe des Vermieters richten sich, soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt, nach dem Gesetz.

### **§ 4. Übergabe, Zustand und Adaptierungen**

(1) Der Mietgegenstand wurde vom Mieter besichtigt und dieser ist ihm aus eigener Wahrnehmung genau bekannt, besondere Eigenschaften und ein besonderes Ausmaß des Mietgegenstandes werden nicht zugesichert. Zusagen hinsichtlich der Tauglichkeit des Mietobjektes wurden nicht gegeben. Der Mietgegenstand wird sohin in gebrauchtem, dem Mieter bekannten Zustand - so wie er liegt und steht - übergeben. Der Mieter wurde bei Abschluss des Vertrages darauf aufmerksam gemacht, dass erkennbare Mängel am Mietobjekt - wie auch eventuell vorliegende Schäden - nur dann geltend gemacht werden können, wenn sie gleichzeitig bei Übernahme des Mietobjektes gerügt und schriftlich festgehalten wurden.

(2) Alle für den beabsichtigten Gebrauch des Mietobjektes (allenfalls) notwendigen Adaptierungen, Umbauten, Einrichtungen und Ausstattungen hat der Mieter selbst auf eigene Kosten zu besorgen.

(3) Sämtliche Adaptierungen des Mieters haben den behördlichen Vorschriften und den generellen sicherheits-, sanitär- und technischen Gegebenheiten zu entsprechen. Für sämtliche Bau- und Adaptierungsmaßnahmen hat der Mieter sich eines Fachunternehmens zu bedienen; er übernimmt die Gewähr für eine sach- und fachgerechte Ausführung dieser Arbeiten.

(4) Beim Betrieb des Unternehmens des Mieters darf nicht gegen gesetzliche, behördliche Bestimmungen (insbesondere gewerbebehördliche und feuerpolizeiliche Vorschriften) verstoßen werden. Sollten im Zusammenhang mit dem Betrieb des Unternehmens des Mieters durch den Mieter Umbauten und Adaptierungen im Mietobjekt vorzunehmen sein, insbesondere aufgrund behördlicher Vorschriften, sind diese ausschließlich auf Kosten des Mieters vorzunehmen.

(5) Für sämtliche bauliche Änderungen des Mietgegenstandes inklusive Um-, Zu- und Einbauten ist die vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich, die dieser aber nur aus wichtigen Gründen verweigern darf. Wichtige Gründe sind insbesondere Eingriffe in die Substanz des Hauses, wozu jedenfalls tragende Mauern, die gesamte Außenhaut, Aufzugsanlage und haustechnische Anlagen gehören, Veränderung des äußeren

Erscheinungsbildes, für den vereinbarten Mietzweck ungewöhnliche Änderungen, Änderungen, die zu einer schwereren Nachverwertung des Mietgegenstandes führen könnten, und vergleichbar.

(6) Der Mieter hat dem Vermieter für sämtliche von ihm allenfalls gewünschten baulichen Änderungen bzw sonstigen Um-, Zu- und Einbauten alle fachmännisch errichteten Baupläne auszuhändigen. Vor Beginn von allfälligen Umbauarbeiten sind dem Vermieter auf sein Verlangen die (allenfalls erforderlichen) bau- und/oder auch gewerbebehördliche Genehmigungen nachzuweisen.

(7) Der Mieter verpflichtet sich, im Zusammenhang mit vom Vermieter genehmigten baulichen Änderungen bzw sonstigen Um-, Zu- und Einbauten sämtliche behördliche Auflagen und Vorschriften und auch alle sonstigen bau-, sanitär- und sicherheitstechnischen Vorschriften und Auflagen einzuhalten in diese nach dem Stand der Technik vorzunehmen. Für sämtliche Schäden, die durch vom Mieter vorgenommene bauliche Änderungen bzw sonstige Um-, Zu- und Einbauten verursacht werden, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten. Dem Mieter sind dabei Handlungen sämtlicher von ihm unmittelbar oder mittelbar beauftragter Bauunternehmen und Handwerker, der Lieferanten, und vergleichbar zuzurechnen

(8) Bauliche Investitionen in den Mietgegenstand und sonstige fix eingebaute Einrichtungen gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über. Ein Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen des Mieters, aus welchem Rechtsgrund auch immer, ist somit ausgeschlossen.

(9) Der Vermieter behält sich vor, bei Auflösung des Mietverhältnisses, soweit im Einzelfall nichts Gegenteiliges vereinbart wurde, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes durch den Mieter auf dessen Kosten zu verlangen.

## § 5.

### Mietentgelt und Wertsicherung

(1) Das Mietentgelt setzt sich zusammen aus dem Mietzins und den Betriebs-, und Mietnebenkosten. Der vereinbarte monatliche Mietzins für den Mietgegenstand wird festgesetzt wie folgt:

Hauptmietzins derzeit	EUR	2.486,80
Betriebskostenanteil von derzeit	EUR	243,60
zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer dzt. 20%	EUR	546,08
<b>monatliches Mietentgelt derzeit</b>	<b>EUR</b>	<b>3.276,48</b>

(2) Das Mietentgelt ist monatlich im Vorhinein bis spätestens 5. eines jeden Kalendermonats spesen- und abzugsfrei auf das Konto des Vermieters bei der Raiffeisenbank Gutenberg-Passail, **IBAN AT02 3828 2000 0201 6210**, BIC RZSTAT2G282 zu überweisen. Der Vermieter ist berechtigt, jederzeit dem Mieter eine andere inländische Bankverbindung bekanntzugeben, auf die er das Mietentgelt zu überweisen hat.

(3) Mieter und Vermieter kommen überein, dass der Kaufwert des vereinbarten Mietzinses erhalten bleiben soll. Die Wertsicherung erfolgt auf Basis des von der Statistik Österreich, Bundesanstalt des öffentlichen Rechts monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015, wobei als erste **Ausgangsbasis** für diese Wertsicherung die verlautbarte Indexzahl des Monats **Oktober 2023 (Indexzahl 131,8)** vereinbart wird.

(4) Die Indexanpassung des Mietzinses erfolgt jährlich mit Wirkung ab 31. Dezember für das Folgejahr, berechnet auf Basis der zum 31.12. letztverlautbarten und bereits wirksam

gewordenen Indexzahl des soeben abgelaufenen Jahres im Vergleich zur Vorjahresindexzahl, die im Jahr zuvor als letztverlautbarte Indexzahl und damit als Ausgangsbasis für die Indexierung herangezogen wurde.

(5) Die erste Indexanpassung, die hier für den Mietzins ab 1. Jänner 2025 maßgeblich ist, berechnet sich also auf Basis der für den Monat Oktober 2023 verlautbarten Indexzahl (**131,8**, vereinbarte erste Ausgangsbasis) im Vergleich mit der am 31.12.2024 für dieses Jahr letztverlautbarten und bereits wirksam gewordenen Indexzahl. Für das Folgejahr ist wiederum der Vergleichswert der herangezogenen letztverlautbarten und bereits wirksam gewordenen Indexzahl zum 31.12.2024, die als neue Ausgangsbasis gilt, mit der wiederum letztverlautbarten und bereits wirksam gewordenen Indexzahl zum 31.12.2025 maßgeblich. Es sind daher jeweils die Vergleichswerte der jeweils letztverlautbarten und wirksam gewordenen Indexzahlen eines jeden Jahres zu bilden, die für die Indexierung des Folgejahres maßgeblich sind.

(6) Sollte der Verbraucherpreisindex 2015 nicht mehr verlautbart werden, dann gilt jener Index als künftige Grundlage der Wertsicherung, der an dessen Stelle tritt.

(7) Macht der Vermieter von seinem Recht auf eine Anhebung des Mietzinses oder des Betriebskostenanteils, wenn auch über einen längeren Zeitraum, keinen Gebrauch, so ist damit kein Verzicht auf die Geltendmachung der Wertsicherung verbunden. Der Vermieter ist also berechtigt, nachträglich noch nicht verjährte Wertsicherungsbeträge einzuheben.

(8) Im Falle des Zahlungsverzuges des Mieters werden die gesetzlichen Verzugszinsen gemäß § 456 UGB vereinbart.

(9) Der Mieter ist nicht berechtigt, Forderungen gegen den Vermieter mit dem Mietentgelt (Hauptmietzins, der Umsatzsteuer, den Betriebskosten oder sonstigen Entgeltbestandteilen) aufzurechnen.

## § 6.

### **Betriebs-, Heiz- und Mietnebenkosten**

(1) Zusätzlich zum Mietzins übernimmt der Mieter die Bezahlung der Betriebs- und sonstigen Mietnebenkosten; darunter fallen **anteilig** insbesondere:

- a) Kosten der laufenden Bewirtschaftung des Gebäudes; die Wasser-, Abwasser- und Kanalisierungsgebühren, Kosten der Rauchfangkehrung, der Kanalaräumung, der Müll- und Unratabfuhr, der Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses, des Winterdienstes, der Hausversicherungen (der Mieter stimmt hiermit der angemessenen Versicherung des Hauses, einschließlich Feuer, Haftpflicht, Maschinenbruch, Wasserleitungen, erweiterte Schäden, Glasbruch, Terrorismus und Sturmschaden, sowie erforderlichen Erneuerungen und Änderungen der hierfür bestehenden Versicherungsverträge zu), der Kosten für die Reinigung, Betreuung des Gebäudes, die Grundsteuer und die sonstigen die gegenständliche Liegenschaft belastenden öffentlichen Abgaben (einschließlich Gebrauchsgebühren), einschließlich sämtlicher Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gemäß § 21 MRG;
- b) Kosten der Wartung und Instandhaltung des Gebäudes und aller seiner Anlagen und Einrichtungen (einschließlich aller Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, Außenwände, Außenfenster, Dächer, Stiegenhäuser, Eingangsanlagen, technische Räume, Blitzschutzanlagen, etc) sowie die Kosten der Erfüllung allfälliger Behördenauflagen;
- c) Kosten der kaufmännischen und technischen Verwaltung (facility management) im Rahmen der Angemessenheit im Sinne der §§ 22, 23 MRG;

- d) Kosten für den Betrieb der Heizungs- und Warmwasseranlage, die Kosten für den Betrieb und sonstige Verbrauchskosten des Mietgegenstandes einschließlich der Kosten für damit zusammenhängende Serviceleistungen, Vollwartung und Instandhaltung, sofern diese Kosten nicht ohnedies infolge separat abgeschlossener Verträge durch den Mieter mit den Versorgungseinrichtungen nach dem jeweiligen Verbrauch abgerechnet werden; und
- e) Kosten für die Pflege der Außenanlagen.

(2) Nicht zu den Betriebs- und Nebenkosten zählen allerdings die Kosten von Schäden an der im Mauerwerk eingebauten Haustechnik (ausgenommen etwaige auf Mieterwunsch eingebaute Einrichtungen), Großreparaturen an haustechnischen Anlagen, ernste Schäden an der Außen- und Dachhaut, Schäden infolge von Baumängeln, Senkungsrissen und Statikfehlern, sowie sonstige Kosten infolge ernster Schäden des Gebäudes.

(3) Ausdrücklich festgehalten wird weiters, dass der Mieter für die sonstigen von ihm zum Gastronomiebetrieb benötigten Betriebsmittel (wie etwa Kosten für Gas, Licht und Kraftstrom, Telefon, Fax, Telekabel, usw jeweils inklusive Anschlusskosten sowie Reinigung, Wartung und Instandhaltung der Einrichtungen und Anlagen), darunter insbesondere für die Gasheizung selbst mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen Verträge abschließen wird und dementsprechend für die sich daraus ergebenden Kosten selbst aufzukommen hat.

(4) Macht der Mieter von irgendwelchen Gemeinschaftseinrichtungen keinen Gebrauch, so befreit ihn dies nicht von der Verpflichtung zur (anteiligen) Zahlung dieser Kosten.

(5) Die Betriebs- und Nebenkosten sind – soweit eine direkte Zuordnung zum jeweiligen Mietgegenstand technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist – alleine vom Mieter zu tragen. Im Übrigen sind die Betriebs- und Nebenkosten des Gebäudes vom Mieter anteilig zu tragen.

(6) Nachdem der Mietgegenstand im Wohnungseigentum steht, erfolgt die Aufteilung der Betriebs- und Nebenkosten des Gebäudes gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und der weiteren einschlägigen gesetzlichen Regelungen bzw. den allfällig zwischen den Miteigentümern vereinbarten Aufteilungsschlüsseln.

(7) Zur Deckung der in den vorstehenden Punkten angeführten Betriebs- und sonstigen Nebenkosten wird der Mieter dem Vermieter zusammen mit dem Mietzins vom Vermieter bekannt zu gebende monatliche Akontobeträge gegen nachträgliche Verrechnung entrichten.

(8) Die Verrechnung der während eines Kalenderjahres vereinnahmten Akontobeträge mit den tatsächlich angefallenen Kosten erfolgt jeweils bis zum 30. Juni des Folgejahres; Gutschriften oder Nachbelastungen aus dieser Verrechnung sind spätestens zum nächsten Zinstermin zu berichtigen. Als Akonto ist zu Vertragsbeginn der in § 5 Abs (1) als Betriebskostenanteil angeführte Betrag pro Monat zu bezahlen. Die Vorauszahlungen können vom Vermieter entsprechend dem Ergebnis der letzten Verwaltungsperiode angemessen verändert werden.

## **§ 7. Kautio**

(1) Zur Sicherstellung aller Ansprüche, die dem Vermieter aus der Nichteinhaltung bzw mangelhaften Einhaltung dieses Mietvertrages durch den Mieter gegenüber Letzterem zustehen, verpflichtet sich der Mieter, spätestens bei Übergabe des Mietgegenstandes dem Vermieter eine Kautio in der Höhe von € **9.830,00** in bar oder in Form eines Sparbuches (ohne Sperre oder Klausel - das Losungswort ist dem Vermieter bekanntzugeben) zu erlegen, oder die Kautio per Banküberweisung auf das in § 5 angeführte Konto zu überweisen.

(2) Der Vermieter ist berechtigt, sämtliche Forderungen aus diesem Mietvertrag gegen den Mieter wie insbesondere Rückstände mit dem Mietentgelt oder auch wegen Schäden am Mietgegenstand aus der erlegten Kautionssumme zu decken. Im Falle der Inanspruchnahme der Kautionssumme ist der Mieter zur sofortigen Aufzahlung der Kautionssumme auf die vertraglich vereinbarte Summe verpflichtet.

(3) Der verbleibende Teil der Kautionssumme ist dem Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses, ordnungsgemäßer Rückstellung des Mietgegenstandes und nach endgültiger Abrechnung sämtlicher allenfalls offener Mietentgelte (einschließlich Betriebs- und Nebenkosten) rückerstattet. Eine Verzinsung des Kautionsbetrags erfolgt nicht.

(4) Bei Nichtleistung der Kautionssumme ist der Vermieter berechtigt, die Übergabe des Mietgegenstandes zu verweigern; sofern diesfalls der Mieter nach Setzung einer angemessenen Nachfrist die Kautionssumme nicht vollständig erlegt, ist der Vermieter berechtigt, vom Mietvertrag aus wichtigem Grund zurückzutreten.

## **§ 8.**

### **Instandhaltung/Gebrauch**

(1) Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und sämtliche im oder am Mietgegenstand notwendig werdenden Reparaturen auf eigene Kosten durchzuführen und überhaupt den Mietgegenstand zu warten und zu erhalten; er ist insbesondere verpflichtet, die im Mietgegenstand befindlichen Heizungs-, Lüftungs- und Kühlvorrichtungen, ferner sämtliche Gas-, Elektro- und Wasserinstallationen stets in betriebsfähigem Zustand zu erhalten. Weiters fallen Türen und Fenster des Mietgegenstandes in die Wartungs- und Erhaltungspflicht des Mieters. Die Pflicht des Mieters zur Wartung, Erhaltung und Instandsetzung erstreckt sich jedenfalls auch auf alle von ihm allenfalls selbst vorgenommenen Investitionen.

(2) In den alleinigen Verantwortungsbereich des Vermieters fallen Schäden an der im Mauerwerk eingebauten Haustechnik (ausgenommen die auf Mieterwunsch eingebauten Einrichtungen) und Großreparaturen an haustechnischen Anlagen, ernste Schäden an der Außen- und Dachhaut und an Lichtkuppeln. Schäden am Mietgegenstand infolge Baumängel, Senkungsrisse und Statikfehlern, sowie ernste Schäden des Hauses fallen nicht unter die Erhaltungspflicht des Mieters. Werden solche vom Mieter erkannt, hat er diese unverzüglich dem Vermieter schriftlich anzuzeigen.

(3) Der Mieter ist dem Vermieter gegenüber für jede Beschädigung des Mietgegenstandes und der übrigen Teile des Hauses, die über eine übliche Abnutzung desselben hinausgeht, verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch ihn, seine Mitarbeiter, Besucher oder Lieferanten, etc. verursacht wurde. Behauptet der Mieter ein Verschulden ihm nicht zurechenbarer Personen, ist er dafür beweispflichtig.

(4) Verstößt der Mieter gegen die in den vorgenannten Punkten angeführten Verpflichtungen, so steht dem Vermieter frei, die erforderlichen Arbeiten im Namen und auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen. Der Mieter ist diesfalls verpflichtet, den Vermieter diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

(5) Bei einem zeitweiligen Ausfall von technischen Anlagen oder sonstigen Störungen, etwa Störungen von Strom- oder Wasserzufuhr oder Auftreten von Leitungsbrechungen, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Der Mieter ist sonst nicht berechtigt, aus diesen Gründen Schadenersatz-, Zurückbehaltungs- oder irgendwelche sonstigen Ansprüche (ausgenommen zwingende Zinsminderungsansprüche) geltend zu machen. Der Vermieter wird nach schriftlicher Bekanntgabe der Störung entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung der Störung umgehend einleiten. Die obigen Regelungen gelten sinngemäß für jede sonstige Beeinträchtigung des bedungenen Gebrauchs. Soweit solche Beeinträchtigungen

jedoch auf Teile des Mietobjektes zurückzuführen sind, die vom Mieter zu warten, erhalten bzw. instand zu setzen sind, gelten sämtliche Ansprüche des Mieters als ausgeschlossen.

(6) Der Vermieter haftet nicht für Schäden durch Diebstahl, Brand oder Immissionen an den eingebrachten Waren und Gegenständen, gleichgültig welcher Art oder Ursache diese Einwirkungen sind. Weiters ist die Haftung des Vermieters insoweit wiederum eingeschränkt, als dieser generell nur für Fälle der groben Fahrlässigkeit und für Vorsatz einzustehen hat. Weiters ausgeschlossen ist die Haftung des Vermieters für entgangenen Gewinn des Mieters und für jedwede Mangelfolgeschäden.

(7) Die Bestimmung des § 1104 ABGB wird abbedungen wie folgt: Für den Fall, dass die in Bestand genommene Sache wegen außerordentlicher Zufälle im Sinne der zitierten Bestimmung, etwa Feuer, Krieg oder Seuche, insbesondere infolge Auftretens von COVID-19 oder damit zusammenhängender behördlicher Schließungsanordnungen gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann, ist der Bestandgeber nicht zur Wiederherstellung verpflichtet. Der Mieter bleibt jedoch verpflichtet, das Mietentgelt in voller Höhe zu bezahlen. Jede Partei ist in diesem Zeitraum, in welchem die in Bestand genommene Sache im Sinne des § 1104 ABGB nicht gebraucht oder benutzt werden kann, aber berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsletzten wegen Wegfalles der Geschäftsgrundlage aufzulösen, wenn dieser Nichtgebrauch im Zeitpunkt der Aufklärungserklärung noch voraussichtlich länger als 3 Monate andauern wird.

## **§ 9.**

### **Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragsparteien**

(1) Der Vermieter behält sich das Recht vor, Zu- und Erweiterungsbauten aller Art zu errichten sowie bestehende Einrichtungen zu verlegen, überhaupt zu entfernen oder einer anderen Nutzung zuzuführen, sofern dadurch der Mietgegenstand in seiner bisherigen Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Desgleichen hat der Mieter bauliche Maßnahmen, die zur Erhaltung oder Modernisierung des gegenständlichen Hauses und der dazugehörenden Anlagen oder des Mietgegenstandes notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden. Der Vermieter wird bei Durchführung solcher Arbeiten die Belange des Mieters nach Möglichkeit berücksichtigen. Sollten sich bei diesen Arbeiten des Vermieters Einrichtungen des Mieters als hinderlich erweisen, sind diese über Ersuchen des Vermieters auf die Dauer der Arbeiten zu entfernen.

(2) Für die Dauer von solcherart erforderlichen Arbeiten des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, gegenüber dem Vermieter über die gesetzliche Mietzinsminderung hinaus Schadenersatz zu verlangen oder sonstige Ansprüche diesem gegenüber geltend zu machen.

(3) Der Mieter ist verpflichtet, für seinen Betrieb und für das Inventar ausreichende Versicherungen abzuschließen, diese während der Laufzeit dieses Mietvertrages aufrechtzuerhalten und dem Vermieter auf sein Verlangen nachzuweisen. Die Versicherungspflicht betrifft sowohl eingebrachtes, als auch mitvermietetes Inventar. Sie besteht zumindest im Hinblick auf Haftpflicht-, Feuer- und Wasserschäden sowie im Hinblick auf den Abschluss einer Betriebsunterbrechungsversicherung, wenn die Unterbrechung auf Feuer- oder Wasserschäden oder einer Unterbrechung der Versorgungsleitungen zurückzuführen ist.

## **§ 10.**

### **Untermietverbot**

Der Mieter darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters das Bestandobjekt weder untervermieten oder aus welchem Rechtsgrund auch immer Dritten zum dauerhaften Gebrauch überlassen oder in diesem Sinne zur Verfügung stellen. Darunter fallen auch alle

denkbaren Varianten der Abtretung von Mietrechten, wie die Unternehmensverpachtung und -veräußerung, die Einbringung in eine andere Gesellschaft, und vergleichbares. Der Mieter ist daher auch nicht berechtigt, den Mietgegenstand (oder das Mietverhältnis) ohne vorherige Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise weiterzugeben.

### **§ 11.**

#### **Betretungsrecht**

(1) Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand innerhalb der üblichen Geschäftszeiten zu besichtigen. Lediglich in Fällen von Gefahr im Verzug, etwa im Brandalarmfall, ist das Betreten der Räume, insbesondere dem Brandschutzbeauftragten und der Feuerwehr, auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten gestattet.

(2) Bei Kündigung (Beendigung) des Mietverhältnisses hat der Mieter innerhalb von sechs Monaten vor Ende des Mietverhältnisses bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietgegenstandes dessen Besichtigung allen Interessenten, die durch den Vermieter legitimiert sind, gegen zumindest dreitägiges vorheriges Aviso zu gewährleisten.

### **§ 12.**

#### **Auflösungsgründe aus wichtigem Grund**

(1) Der Vermieter kann das Mietverhältnis bei Vorliegen von wichtigen Gründen mit sofortiger Wirkung auflösen. Die wichtigen Gründe richten sich nach dem Gesetz. Erst- und Zweitmieterin haben für das Verhalten des jeweils anderen im Zusammenhang mit dem Vorliegen von wichtigen Gründen wie für eigenes einzustehen.

(2) Der Mieter kann das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aus den gesetzlichen, insbesondere in § 1117 ABGB angeführten Gründen, die jedoch mindestens über drei Monate hinweg durchgehend vorliegen müssen, auflösen.

(3) Im Falle einer Auflösung des Mietverhältnisses mit sofortiger Wirkung aus einem vom Mieter zu vertretenden Grund haftet dieser ferner für den bis zum vereinbarten Ende des Mietvertrages eintretenden gesamten oder teilweisen Ausfall des in diesem Vertrag vereinbarten Mietentgelts und für allfällige sonstige aus der vorzeitigen Auflösung dem Vermieter widerfahrenen Nachteile. Er hat daher in diesem Fall den Vermieter gänzlich schad- und klaglos zu halten und volle Genugtuung zu leisten.

(4) Die sonstigen Auflösungs- und Beendigungsgründe richten sich darüber hinaus, soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt, nach dem Gesetz.

### **§ 13.**

#### **Beendigung des Mietverhältnisses und Rückstellung**

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand in einem geräumten Zustand zu übergeben. Weist der Mietgegenstand eine überdurchschnittliche Abnutzung oder schuldhafte Beschädigungen der Ausmalung bzw. der Oberflächenbeläge (insbesondere Tapeten, Fliesen, Bodenbeläge, Parkette) auf, ist der Vermieter berechtigt, die Kosten für diese überdurchschnittliche Abnutzung beim Mieter geltend zu machen.

(2) Alle vom Mieter eingebauten Einrichtungen und alle sonstigen vom Mieter vorgenommenen Um-, Zu- oder Einbauten des Mieters (einschließlich aller Um-, Zu- oder Einbauten, wie insb auch eine vom Mieter eingebrachte EDV- und Telefonverkabelung) sind nach Wahl des Vermieters entweder zur Gänze oder teilweise unentgeltlich im Mietgegenstand zu belassen oder vom Mieter auf seine Kosten unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu entfernen. Der Mieter hat aufgrund der Belassung oder, sofern

dies aufgrund der Bestimmungen dieses Mietvertrages notwendig ist, der Entfernung von Einrichtungen von Um-, Zu- oder Einbauten keinen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen, aus welchem Rechtsgrund auch immer. Für die vorgenommenen Investitionen steht dem Mieter ein Kostenersatz nicht zu.

(3) Erfolgt die Räumung und Rückgabe des Mietgegenstandes nicht rechtzeitig zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses, so hat der Mieter für die Dauer der Benutzung des Mietgegenstandes für den Zeitraum seit Beendigung bis zur ordnungsgemäßen Rückgabe ein monatliches Benutzungsentgelt (als verschuldensunabhängiger pauschalierter Schadenersatz) in der Höhe von 130 % des zuletzt zahlbaren monatlichen Mietentgelts zu leisten; das Benutzungsentgelt ist tageweise zu aliquotieren. Darüber hinaus haftet der Mieter für alle Nachteile, die aus der Verzögerung der Räumung und Rückgabe dem Vermieter erwachsen.

#### **§ 14. Energieausweis**

Der Mieter bestätigt, dass er vom Vermieter einen Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 erhalten hat.

#### **§ 15. Vertragserrichtung und Kosten**

(1) Festgehalten wird, dass dieser Mietvertrag im alleinigen Interesse des Vermieters errichtet wurde.

(2) Die mit der Errichtung und Abschluss dieses Vertrages verbundenen Rechtsgeschäftsgebühren trägt der Mieter zur Gänze alleine. Die Rechtsgeschäftsgebühren betragen bei einem unbefristeten Mietverhältnis 1% der Bruttogesamtmiere für 3 Jahre, sohin € 1.179,53. Diese Kosten samt Gebühren sind bei Unterfertigung des Vertrages zur Zahlung an den Vermieter fällig.

#### **§ 16. Schlussbestimmungen**

(1) Die Vertragsteile haben sich vor Abschluss dieses Mietvertrages sorgfältig mit der Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung auseinandergesetzt; sie verzichten daher wechselseitig auf eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums oder Verkürzung über die Hälfte.

(2) Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam, nichtig oder anfechtbar sein, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der wegfallenden Bestimmung entspricht.

(4) Zuzolge Personenmehrheit der Mieter ist der Vermieter berechtigt, rechtswirksame Zustellungen nach seiner Wahl entweder an die Erst- oder an die Zweitmieterin vorzunehmen, oder aber an beide gemeinsam. Sofern also Zustellungen des Vermieters aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis auch nur an eine der beiden Mieterinnen erfolgen, gelten diese als an beide Mieter rechtswirksam zugestellt. Solange dem Vermieter nicht eine andere (neue) Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, ist dieser berechtigt, an die ihm zuletzt bekanntgegebene Zustelladresse rechtswirksam zuzustellen

oder zustellen zu lassen, mit der Maßgabe, dass bis zur Bekanntgabe einer neuen Adresse die jeweilige Sendung als zugestellt gilt.

(5) Dieser Vertrag unterliegt materiellem österreichischen Recht. Für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichts Innere Stadt Wien vereinbart.

---

Ort, Datum

---

(Mieter)

---

Ort, Datum

---

(Vermieter)