

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

A. Egger's Vermögensverwaltung GmbH (FN 126217 p), Mellergasse 4, 1230 Wien, im folgenden kurz als "Vermieter" bezeichnet,

und

Mieter (FN) Mellergasse 4, 1230 Wien, im folgenden kurz als „Mieter“ bezeichnet,

und lautend wie folgt:

I. Mietobjekt:

Der Vermieter ist Eigentümerin der Liegenschaften in der Mellergasse 4, 1230 Wien.

Gegenstand dieses Mietvertrages sind die in der Mellergasse 4, 1230 Wien, gelegenen [Beschreibung Fläche] Fläche von [Fläche] m², der in dem als Anlage 1 beigelegten Plan mit grüner Farbe gekennzeichnet ist.

Mitvermietet sind die Toilettenräumlichkeiten mit einer Fläche von [Fläche] m².

Mitvermietet sind [Anzahl Stellplätze] zugewiesene PKW-Stellplätze gegenüber dem Bürogebäude Süd.

Sonstige Kfz dürfen nur für kurzfristige Ladetätigkeiten vor dem Mietobjekt halten.

Die Zu- und Ausfahrt zum/vom Mietobjekt erfolgt über die Mellergasse.

Gemeinschaftsflächen, wie etwa Zufahrt, der Eingangsbereich mit Vorraum und Windfang als Zugang zum Mietobjekt können nicht zur ausschließlichen Nutzung übergeben werden, da diese bei Vermietung an zusätzliche Mieter auch von diesen benutzt werden.

II. Mietvereinbarung - Umfang des Benützungsrrechtes:

Der Vermieter vermietet und der Mieter mietet das in Punkt I. beschriebene Mietobjekt ausschließlich zu Geschäftszwecken [Geschäftszweck]. Eine geplante Änderung und/oder Erweiterung /Einschränkung des Gewerbes bzw. des Geschäftszweckes ist dem Vermieter unverzüglich vorab mitzuteilen und stellt dies einen vorzeitigen Auflösungsgrund für den Vermieter dar, wenn er einer solchen Änderung und/oder Erweiterung/Einschränkung im Zusammenhang mit dieser Miete nicht zustimmt.

Hinsichtlich der Lagerung von Materialien (speziell Flüssigkeiten) ist folgendes sicherzustellen und hat der Vermieter das Recht, sich über die Einhaltung der Vorschriften zu überzeugen:

Die Lagerung von Flüssigkeiten hat in dichten Behältern zu erfolgen, die zusätzlich über Auffangwannen platziert sind, die im Falle einer Leckage jeweils das Volumen des größten Behälters fassen können. Leicht entzündliche Materialien dürfen nicht gelagert werden.

Das Rauchen sowie das Hantieren mit offenem Feuer sind im Mietobjekt verboten.

Der Mieter hat das Mietobjekt besichtigt und ist der Zustand von diesem samt etwaigen, dazu gehörigen Einrichtungen und Anlagen bekannt.

Das Mietobjekt ist seitens des Mieters derart fachgerecht zu temperieren, dass etwaige Schäden aufgrund von Nässe/Feuchtigkeit sowie Frost bzw. Frostschäden ausgeschlossen werden.

Der Mieter wird ausschließlich die ihm zugewiesene PKW-Stellplätze benutzen und hat diese Stellplätze auf eigene Kosten, jedoch in Abstimmung mit dem Vermieter zu markieren bzw. zu kennzeichnen, wobei die jeweilige Markierung bzw. Kennzeichnung bei Beendigung des Vertrages seitens des Mieters wieder entfernt werden muss.

Auf den Grundflächen bzw. Betriebsareal in der Mellergasse 4 - und somit auch unmittelbar vor dem Mietobjekt - darf nichts gelagert werden bzw. sind die Flächen freizuhalten.

Der Mieter hat sicher zu stellen, dass auch ihm zurechenbare Dritte, wie insbesondere Mitarbeiter oder Erfüllungsgehilfen, aber auch Lieferanten und Kunden, die Lager- und Produktions- sowie Bürogebäude des Vermieters nicht betreten und haftet für sämtliche, auch verschuldensunabhängige Schäden, welche aus dem unbefugten Zutritt resultieren.

Das Mietobjekt ist nur über Gemeinschaftsflächen zugänglich, welche keine ausschließliche Nutzung seitens des Mieters erlauben.

Die Benützung des Aufzuges sowie aller anderen Räumlichkeiten, sofern sie nicht zum direkten Zugang zum Mietobjekt dienen, ist nicht gestattet.

Der Mieter ist nicht berechtigt, das Mietobjekt ohne vorherige, schriftliche Zustimmung des Vermieters an dritte Personen unterzuvermieten oder in sonstiger Art und Weise zu überlassen.

III. Vertragsdauer:

Dieses Mietverhältnis beginnt mit [Mietbeginn] und ist befristet bis [Mietende] abgeschlossen, wobei sich der Mietvertrag nach Ablauf dieser Zeit automatisch um jeweils ein weiteres Jahr verlängert, sollte er nicht von einer der Parteien unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten vor Vertragsende aufgekündigt werden. Während der vereinbarten Befristung ist eine ordentliche Kündigung nicht möglich, sodass der Vertrag erstmals mit Wirksamkeit zum [Datum] aufgekündigt werden kann. Auch hinsichtlich möglicher, zukünftiger Jahresbefristungen wird eine ordentliche Kündigung des Mietvertrages während der laufenden Befristung ausgeschlossen.

Hinsichtlich des PKW-Stellplatzes ist abweichend davon eine halbjährliche Kündigung zum 31.01. oder 31.07. eines Kalenderjahres (unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten) möglich, wobei die Mindestvertragsdauer ein halbes Jahr beträgt.

Der Vermieter ist berechtigt, durch einseitige schriftliche Erklärung an den Mieter den Mietvertrag vor Ablauf der Vertragslaufzeit außerordentlich aufzulösen und die Räumung des Mietgegenstandes innerhalb von 10 Tagen zu verlangen, insbesondere:

- nach zweimaliger Verletzung der Mietzinsverpflichtungen oder eines Teils von diesen durch den Mieter; oder
- wenn über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Einleitung eines derartigen Verfahrens mangels kostendeckenden Vermögens abgelehnt wird, oder wenn gegen den Mieter Fahrnis- oder Forderungsexekution erfolglos geführt wird; oder
- wenn seitens des Mieters Bestimmungen dieses Mietvertrages verletzt und trotz einmaliger Mahnung plus Setzung einer Nachfrist von fünf Werktagen die Verletzung nicht behoben wird (dies berührt jedoch nicht das Recht auf vorzeitige Auflösung gemäß zweimaliger Verletzung der Mietzinsverpflichtungen);
- wenn die erforderlichen Sicherheiten, aus welchen Gründen immer nicht erbracht werden; oder
- aus sonstigen, in dieser Vereinbarung genannten, vorzeitigen Auflösungsgründen.

Die gesetzlich anwendbaren Bestimmungen hinsichtlich vorzeitiger Vertragsauflösung aus wichtigem Grund bleiben von dieser Regelung unberührt.

IV. Mietzins:

Der seitens des Mieters zu leistende, monatliche Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, dem Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, sowie dem Anteil für besondere Aufwendungen und dem Entgelt für mitvermietete Haus- oder Grundflächen.

Der monatliche Hauptmietzins für das Mietobjekt beträgt pro m² Büro EUR [Mietpreis] netto und pro m² Lager im Keller EUR [Mietpreis] netto.

Der Mieter ist zur Leistung der Betriebskosten verpflichtet, wobei in den anteiligen Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben auch insbesondere folgende Aufwendungen enthalten sind: Grundsteuer, Gebrauchsabgabe, Kommunalabgaben, Verwaltung, Gebäudeversicherung, allgemeine Beleuchtung (inklusive Hof), Aufzug (Wartung und Instandhaltung), Heizung / Rauchfangkehrer, Schneeräumung,

Wasserver- und Entsorgung / Kanalwartung; Hausmüllentsorgung (keine gewerblichen Abfälle), Strom für Beleuchtungs- und Reinigungszwecke.

Der monatlich zu leistende Betriebskostenanteil beträgt EUR [Betrag Betriebskosten] netto (= EUR 2,75 netto/m²)

Der monatliche Hauptmietzins pro PKW-Stellplatz beträgt EUR 40,- netto; als Betriebskosten pro PKW-Stellplatz sind monatlich pauschal EUR 6,- netto veranschlagt.

Der Mietzins (= Summe von Hauptmietzins - inklusive der Miete für den pauschalierten Umfang an Gemeinschaftsflächen (20%) -, anteiligen pauschale Betriebskosten, etc.) beträgt daher monatlich EUR [Gesamtbetrag] netto zuzüglich 20% Mehrwertsteuer und ist im Vorhinein jeweils zum Ersten eines jeden Kalendermonats ohne weitere Aufforderung fällig. Der Vermieter behält sich das Recht vor, am Anfang jedes Kalenderjahres eine Dauerrechnung für das jeweilige Kalenderjahr zu stellen.

Nettomiete Hauptmietzins	xxx m ²	á EUR xxx	EUR xxxx
Aufschlag f. Benützung d. Gemeinschaftsflächen			EUR xxxx
Betriebskosten	xxx m ²	á EUR 2,75	EUR xxxx
x PKW-Stellplätze		á EUR 40,--	EUR xxxx
Betriebskostenanteil PKW Stellplätze		á EUR 6,--	EUR xxxx
Monatlich netto derzeit gesamt			EUR xxxx
Gesetzl. Umsatzsteuer 20%			EUR xxxx
Monatlich brutto derzeit gesamt			EUR xxxx

Der Mietzins ist auf folgendes Konto des Vermieters zu leisten:
Oberbank, BLZ 15.000, Kontonummer 711 27 57 84

Im Fall des Zahlungsverzugs werden Verzugszinsen in Höhe von 8 % p.a. an den Mieter verrechnet.

Aufgrund von Adaptierungsarbeiten im Rahmen des Bezugs des Mietobjekts vereinbaren die Vertragsparteien, dass das erste Monat der Vertragslaufzeit mietzinsfrei ist, d.h. der Mieter muss den Mietzins für ein Monat nicht leisten. In Hinsicht der Adaptierungen, etwaigen (baulichen) Veränderungen des Mietobjektes und damit verbundener Mietzinsbefreiung gelten insbesondere die Punkte VII. und IX. dieses Vertrages; der Mieter verzichtet gegenüber dem Vermieter auf jeden Ersatz für von ihm bezahlten und geleisteten Aufwand für Adaptierungen, Änderungen und Verbesserungen oder Investitionen betreffend das Mietobjekt.

V. Wertsicherung:

Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit der Mietzinsforderung vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von der Statistik Österreich GmbH monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2010 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat Februar 2012 errechnete Indexzahl. Die Wertsicherung ist jedes Jahr im Januar neu zu berechnen, wobei jeweils die Indexzahl für den Oktober des Vorjahres der neuen Berechnung für das Folgejahr zu Grunde zu legen ist.

VI. Instandhaltung - Haftung - Versicherung:

Bei Übernahme des Mietobjektes wird ein Übernahmeprotokoll (mit Fotodokumentation) angefertigt, und von Vermieter und Mieter unterzeichnet. In diesem Übernahmeprotokoll werden auch bereits vereinbarte, von Mieter geplante und auf eigene Kosten durchzuführende Adaptionen im Mietobjekt festgelegt.

Der Mieter bestätigt, das Mietobjekt lt. Übernahmeprotokoll übernommen zu haben. Der Mieter hat dieses pfleglich zu behandeln und haftet für Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietobjektes inklusive Außenanlagen durch den Mieter oder ihm zurechenbare Dritte, insbesondere Mitarbeiter oder Erfüllungsgehilfen, aber auch Lieferanten und Kunden entstehen.

Der Mieter hat eine dem üblichen Rahmen entsprechende Versicherung (insbesondere betreffend Sach- und Haftpflichtschäden, inklusive Feuerregress) hinsichtlich des Mietobjektes - auch in Bezug auf die gewerbliche

Tätigkeit des Mieters - abzuschließen, welche mögliche Schäden im Zusammenhang mit dem Mietobjekt abdeckt, und unaufgefordert eine Bestätigung der Versicherung an den Vermieter umgehend nach Vertragsabschluss auszuhändigen.

Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte (wie insbesondere Licht-, Gas- und Wasserleitungsanlagen, Heiz- und Klimaanlage oder Elektrogeräte) auf eigene Kosten zu warten und instand zu halten, erforderlichenfalls zu reparieren oder auszutauschen, wobei dazu ausschließlich gewerblich befugte Professionisten heranzuziehen sind. Ernste Schäden des Mietobjektes sind dem Vermieter ohne Verzug zu melden.

Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen der Anlagen oder der Zu- bzw. Ableitungen keinerlei Rechtsfolgen gegen den Vermieter abzuleiten. Der Vermieter wird insbesondere bei angekündigten Unterbrechungen der Versorgung den Mieter im Vorhinein informieren.

Für die Pflege und Instandhaltung hinsichtlich des unmittelbaren Bereichs um, bzw. vor dem Zugang zum Mietobjekt ist ausschließlich der Mieter verantwortlich.

VII. (Bauliche) Veränderung des Mietobjektes :

Der Mieter wird beabsichtigte Arbeiten (insbesondere (bauliche) Veränderungen, Verbesserungen) im Mietobjekt jeweils nur nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchführen, wobei diese Arbeiten auf eigene Kosten zu erfolgen haben. In diesem Sinne hat der Mieter dem Vermieter bei beabsichtigten (baulichen) Veränderungen oder Verbesserungen betreffend das Mietobjekt schriftlich im Vorhinein fünfzehn Werktagen vor der geplanten Durchführung zu informieren.

Der Vermieter ist berechtigt, die geplante Vornahme von Arbeiten zu untersagen, wenn der Vermieter befürchtet, dass durch die Vornahme derartiger Arbeiten der Wert des auf der Liegenschaft befindlichen Mietobjektes beeinträchtigt wird.

Behördlich erforderliche Bewilligungen wird der Mieter selber einholen - unter Berücksichtigung von erforderlichen Zustimmungen seitens des Vermieters.

Der Mieter verzichtet gegenüber dem Vermieter auf jeden Ersatz für von ihm bezahlten Erhaltungs- oder Instandhaltungsaufwand, den er während aufrehtem Mietvertrag leistet.

VIII. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter:

Der Mieter hat dem Vermieter oder den von diesem beauftragten Personen das Betreten des Mietobjektes aus wichtigen Gründen zu den üblichen Geschäftszeiten ohne Verzug zu gestatten.

Im Fall von Gefahr im Verzug ist der Vermieter berechtigt, das Mietobjekt ohne Vorankündigung und / oder außerhalb der üblichen Geschäftszeiten zu betreten.

IX. Pflichten des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses:

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter das Mietobjekt spätestens im Zeitpunkt des Endes des Mietvertrags unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung in demselben Zustand zu übergeben, wie er es bei Wirksamkeitsbeginn dieses Mietvertrags erhalten hat, vorbehaltlich der unten festgelegten Bestimmungen.

Der Mieter verpflichtet sich, die über die gewöhnliche Abnutzung des Mietobjektes hinausgehende Abnutzung bei Auflösung des Mietverhältnisses, aus welchem Grunde auch immer, instand zu setzen.

Im Rahmen dieses Mietvertrages durchgeführte Investitionen, Änderungen und Verbesserungen am Mietobjekt sind grundsätzlich bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Wahl des Vermieters entweder kostenlos im Mietgegenstand zu belassen (insbesondere jene, die ohne Schädigung der Bausubstanz nicht entfernt werden können) oder es ist vom Mieter auf eigene Kosten der frühere Zustand - jedoch unter Berücksichtigung der Verbesserungen - wieder herzustellen. In diesem Sinne wird der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Ende des Mietvertrages bzw. bei vorzeitiger Auflösung umgehend bei Ausspruch mitteilen, ob hinsichtlich des Mietobjektes - unter Berücksichtigung der Verbesserungen - der frühere

Zustand wiederherzustellen ist - z.B. mit Entfernung aller mieterspezifischen Einrichtungen und Leitungen - oder ob, zusätzlich zum jedenfalls erforderlichen, u. a. fachgemäßen Verschließen und Verputzen von Mauerbeschädigungen, Ausmalen und Reinigen des Mietobjektes, die Investitionen, Änderungen und Verbesserungen am Mietobjekt belassen werden sollen.

X. Sicherheiten:

Zur Besicherung allfälliger Verpflichtungen des Mieters gegenüber dem Vermieter aus und im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis, wird seitens des Mieters bei Unterzeichnung des Mietvertrages eine Barkaution in der Höhe von EUR [Kautionsbetrag 3 BMM] auf das unter Punkt IV. angeführte Konto erbracht, wobei die Rückerstattung des Vermieters frühestens mit Ablauf von einem Monat nach Ende des Mietvertrages erfolgt. Der Mieter ist zur Auffüllung der Sicherheit verpflichtet, sollte der Vermieter zur Abdeckung von Forderungen gegen den Mieter diese ganz oder teilweise in Anspruch nehmen.

XI. Sonstiges

Sollte der Mieter an den Außenflächen des Mietobjekts bzw. im Außenbereich seine Geschäftsbezeichnung oder eine Werbefläche für sein Gewerbe anbringen wollen, so hat er mit dem Vermieter eine gesonderte Vereinbarung zu treffen und ist daher von diesem Mietvertrag nicht umfasst. An der Eingangstür (vom Hof ins Gebäude) kann das Firmenlogo (in Form eines einfach, ohne Schaden ablösbaren Aufklebers) des Mieters angebracht werden. Sollte ein Mieter hinzukommen, so muss die eventuelle Entfernung des Logos auf der Eingangstüre seitens des Mieters akzeptiert werden und umgehend erfolgen.

Der Mieter verzichtet auf die Aufrechnung mit von ihm behaupteten Gegenforderungen gegen die Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag, insbesondere betreffend Bezahlung des Mietzinses, der Betriebskosten und der sonstigen Kosten, es sei denn, die Gegenforderung des Mieters steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, ist weiters gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter schriftlich anerkannt.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen der Schriftform.

Im Fall der Notwendigkeit außergerichtlicher Eintreibungsschritte sind die darauf entfallenden Kosten des Vermieters vom Mieter zu ersetzen.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen jeder Partei können der jeweils anderen Partei an die in diesem Vertrag genannte Adresse mit der Wirkung zugestellt werden, dass die Erklärungen jedenfalls als der jeweiligen Partei zugegangen anzusehen sind; es sei denn, die jeweils eine Partei hat der jeweils anderen Partei für derartige Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekannt gegeben.

Der Vermieter wird die Vergebührung und somit Selbstberechnung der Gebühren hinsichtlich dieses Mietvertrages beim Finanzamt vornehmen und dem Mieter belasten.

Etwaige Maklerkosten hat jede Partei ausschließlich für den von ihr beauftragten Makler zu tragen.

Das Mietrechtsgesetz ist auf diesen Vertrag nicht anwendbar, mit Ausnahme von in diesem Vertrag einzeln angeführten Bestimmungen.

Falls eine oder mehrere Vertragsbestimmungen aus irgendeinem Grund ungültig sein sollten oder werden, bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden sich bemühen, die ungültige Bestimmung durch eine Regelung zu ersetzen, die rechtlich zulässig ist und der ursprünglichen Absicht so nahe wie möglich kommt.

Der Mieter erhält 1 Torschlüssel (Chip) für das Betriebsgelände Mellergasse 4 sowie 1 Haustürschlüssel. Hinsichtlich des Mietobjektes wird der Mieter einen eigenen Schließzylinder auf eigene Kosten installieren, wobei ein Schlüssel in einem versiegelten Kuvert beim Vermieter verwahrt wird (vgl. Punkt VIII.).

Wien, am

Wien, am

.....

.....

A. Egger's Vermögensverwaltung GmbH

Mieter