© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Geschäftslokal – Untermiete

Untermietvertrag

abgeschlossen zwischen

1. …
[Vor- und Zuname, Adresse, Beruf, Geburtsdatum bzw Firma, Firmenbuchnummer]
vertreten durch … als Geschäftsführer, geboren am …, … [Adresse]
im Folgenden kurz Vermieter genannt einerseits

und

2. …
[Firma, Firmenbuchnummer]
vertreten durch … als Geschäftsführer, geboren am …, … [Adresse]
im Folgenden kurz Mieter genannt andererseits

wie folgt:

1. Mietgegenstand

1.1 Der Vermieter ist Hauptmieter des Objektes Tür/Top Nr … im Haus … [Adresse]. Aufgrund des Mietvertrages vom … ist der Vermieter berechtigt, das bezeichnete Objekt Tür/Top Nr … unterzuvermieten.

Die Nutzfläche des Geschäftslokals beträgt … m². Vermietet ist nur der Innenraum des Mietgegenstandes. Der Mietgegenstand wurde vom Mieter besichtigt.

1.2 Der Vermieter untervermietet und der Mieter mietet die im beiliegenden Lageplan rot umrandeten Geschäftsräume. Vermietet ist lediglich der Innenraum des Mietgegenstandes.

1.3 Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand ausschließlich zur Durchführung von …/zum Betrieb von … zu verwenden.

Fakultativ

Der Vermieter untervermietet und der Mieter mietet in dem in Punkt 1.1 bezeichneten Objekt den im beiliegenden Plan rot umrandeten Raum ausschließlich zu dem in Punkt 1.3 vereinbarten Verwendungszweck.

1.4 Eignung

Der Mieter erklärt, dass sich die im Mietgegenstand befindlichen Einrichtungen, Geräte, Anschlüsse und die übrige Ausstattung in einem ordnungsgemäßen funktionsfähigen Erhaltungszustand befinden.

2. Mietdauer

Variante: Befristetes Mietverhältnis

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am … und wird auf exakt … Jahre abgeschlossen. Es endet daher mit Ablauf des … ohne dass es einer Aufkündigung bedürfte.

Hinweis:
Für die Wahl der Vertragsdauer gibt es bei Geschäftsräumlichkeiten keine wie immer geartete Beschränkung mehr.

Hinweis:
Befristete Geschäftsraummietverträge können gem § 29 Abs 4 MRG unter Einhaltung der Schriftform um jeden Zeitraum verlängert werden und zwar beliebig oft, also ohne Begrenzung der Zahl der Verlängerungsvereinbarungen.

Variante: Unbefristetes Mietverhältnis

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am … und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

2.2 Das Mietverhältnis kann von den Vertragsteilen unter Einhaltung einer einmonatigen/vierteljährigen/halbjährigen Kündigungsfrist auf den letzten Tag eines jeden Monats/Kalendervierteljahres (31. März, 30. Juni, 30. September, 31. Dezember)/Kalenderjahres gerichtlich aufgekündigt werden, vom Mieter jedoch auch außergerichtlich.

Hinweis:
Mietobjekte, die dem MRG ganz oder teilweise unterliegen, können entweder einvernehmlich aufgelöst (Zustimmung aller Parteien) oder ansonsten auch vom Mieter gerichtlich als auch außergerichtlich aufgekündigt werden. Der Vermieter ist aber berechtigt, die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB zu erklären.

Hinweis:
Die Vereinbarung einer längeren Kündigungsfrist kann im Interesse ausreichender Zeit für die Nachmietersuche bzw die Suche nach einem Ersatzobjekt interessant sein. Unterliegt der Vertrag dem MRG, so begünstigt eine längere Kündigungsfrist den Vermieter aufgrund der Beschränkung der Kündigungsgründe des Vermieters durch § 30 MRG.

Fakultativ

2.3 Der Mieter/Der Vermieter verzichtet jedoch innerhalb der ersten … Jahre, gerechnet ab Beginn des Mietverhältnisses, auf die Ausübung des Kündigungsrechts.

Hinweis:
Damit wird eine Mindestbindung des Vermieters oder des Mieters erzielt. Die Vereinbarung des Kündigungsverzichts ist beschränkt wirksam. Dem gebundenen Vertragsteil verbleibt diesfalls nur das Recht, den Vertrag aus wichtigen Grund vorzeitig aufzuheben.

3. Benützungsrecht

Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandobjektes wie im beigeschlossenen Lageplan eingezeichnet. Dem Mieter steht das Recht auf Mitbenützung der gemeinsamen Gänge und Nebenräume zu.

4. Mietzins

Hinweis:
Vorsicht: Unterliegt das Mietverhältnis zur Gänze dem MRG, sieht § 26 MRG Obergrenzen vor.

4.1 Der Mietzins setzt sich aus dem Untermietzins, den Betriebskosten und den jeweils die Liegenschaft betreffenden Steuern, Gebühren und öffentlichen Abgaben zusammen.

4.2 Der Pachtzins ist wie folgt wertgesichert vereinbart:

Als Wertmaßstab dient der von der Bundesanstalt Statistik Austria monatlich verlautbarte Index der

Verbraucherpreise 2010. Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten sind jedes Mal zu berücksichtigen, sobald sie das Ausmaß von 5 % erreichen. Dieser 5%ige Spielraum ist erstmals auf der Basis jener Indexzahl, welche für den Monat … Geltung hat, zu berechnen. Der nach jeder 5%igen Indexänderung neu errechnete Pachtzins ist in der gleichen Höhe solange zu entrichten, bis eine weitere Indexveränderung von mindestens 5 % eintritt. Sollte der oben genannte Index nicht mehr veröffentlicht werden, ist der Verpächter berechtigt, einen anderen vergleichbaren Index, wie er von der Bundesanstalt Statistik Austria oder deren Rechtsnachfolger oder einer ähnlichen Institution ermittelt wird, anzuwenden. Der Verpächter ist nicht berechtigt, Wertsicherungsansprüche für bereits vergangene Pachtperioden geltend zu machen.

Hinweis:
Normalerweise wird die Indexzahl des Monats des Vertragsabschlusses gewählt werden.

4.3 Zu den vom Mieter zu ersetzenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen für die Gemeinschaftsanlagen gehören ausschließlich jene Kosten, die gem den §§ 21 bis 24 MRG zulässigerweise auf den Mieter überwälzt werden können und die nachstehend angeführten sonstigen Bewirtschaftungskosten der Liegenschaft:

…

4.4 Der von den Mietern zu tragende Anteil an den Nebenkosten errechnet sich aus dem Verhältnis der dem Vermieter und dem Mieter jeweils zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen und beträgt … %.

4.5 Der Gesamtmietzins ist bargeldlos zahlbar am Fünften eines jeden Monats im Voraus auf ein vom Vermieter bekannt zu gebendes Konto zu überweisen, wobei die valutagerechte Gutschrift am Fünften des Monats durch einen geeigneten Dauerauftrag von einem Bankkonto zugunsten des Vermieters sicherzustellen ist.

Hinweis:
Bei Untermietverträgen richtet sich die Fälligkeit des Mietzinses nach § 1100 ABGB, wonach der Mietzins monatlich und zwar am Fünften des Monats zu entrichten ist. Dabei handelt es sich allerdings um dispositives Recht, sodass ein früherer Fälligkeitszeitpunkt vereinbart werden kann.

Hinweis:
Wird der Mietzins durch Banküberweisung entrichtet, so hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass der geschuldete Betrag am Fälligkeitstag bereits auf dem Konto des Vermieters wertgestellt ist. Der Vermieter trägt die Gefahr für die Verzögerung und das Unterbleiben der Gutschrift, sofern die Ursache dafür nicht beim Bankinstitut liegt.

Diese Bestimmung ist auf Verträge anzuwenden, die ab dem 16. März 2013 begründet wurden. Für Verträge, die vor dem 16. März 2013 begründet wurden, sind die bisherigen Bestimmungen weiter anzuwenden; wenn solche früher begründeten Verträge jedoch wiederholte Geldleistungen vorsehen, gelten die neuen Bestimmungen für diejenigen Zahlungen, die ab dem 16. März 2013 fällig werden.

4.6 Aufrechnung

Es wird vereinbart, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter vermeintliche oder tatsächlich bestehende Gegenforderungen nicht mit dem Mietzins, den Betriebskosten oder sonstigen dem Vermieter zustehenden Ansprüchen aufrechnen darf (Kompensationsverbot), es sei denn, Gegenforderungen sind vom Vermieter schriftlich anerkannt oder rechtskräftig festgestellt worden.

Hinweis:
Aufgrund dieser Regelung muss vorerst Zahlung geleistet werden, auch wenn sich im Nachhinein herausstellt, dass ein berechtigter Einwand erhoben wurde.

4.7 Mietzinsminderung

Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen der Wasser-, Strom- und Gaszufuhr, Gebrechen an der Lichtleitung, Störungen im Betrieb der Aufzüge, der Zentralheizungs- und Kühlanlage und ähnlichen Störungen und Gebrechen gegenüber dem Vermieter keine Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter solche Störungen nicht verschuldet hat.

5. Kaution

5.1 Höhe

Der Mieter übergibt dem Vermieter bei Abschluss dieses Mietvertrags als Kaution einen Geldbetrag in Höhe von EUR …/ein Überbringersparbuch über EUR …, das nicht durch ein Losungswort gesichert oder in anderer Weise in seiner Verwertbarkeit beschränkt ist.

5.2 Veranlagung und Verzinsung

Im Fall einer Barkaution wird der Vermieter nach seiner Wahl dieses Bargeld entweder auf einem Sparbuch oder Sparkonto/Festgeldkonto in Form eines Anderkontos veranlagen, wobei das Sparbuch bzw das Anderkonto zum Zeitpunkt der Veranlagung und im Hinblick auf die angesichts der Mietdauer mögliche Bindung brachenübliche Zinsen zu bieten hat. Vorbehaltlich Gegenforderungen wird der Vermieter dem Mieter nach Rückstellung des Mietgegenstands die Kaution zuzüglich Zinsen abzüglich Veranlagungskosten ausfolgen.

5.3 Bankgarantie

Die Barkaution/das Sparbuch kann durch eine abstrakte Bankgarantie in gleicher Höhe mit einer Laufzeit von mindestens einem Jahr ersetzt werden, mit der sich die Bank verpflichtet, über erste Anforderung und ohne Prüfung des Rechtsgrundes Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag binnen drei Banktagen an diesen zu bezahlen. Der Mieter verpflichtet sich, im Falle einer befristeten Garantie bis drei Kalendermonate vor Ablauf der Garantie unaufgefordert eine neue oder eine Verlängerungserklärung der Bank unter Berücksichtigung einer allfälligen Erhöhung beizubringen, widrigenfalls der Vermieter berechtigt ist, auch ohne Vorliegen fälliger Forderungen die Garantie abzurufen und den erlangten Betrag als Barkaution zu widmen.

5.4 Ergänzungspflicht

Bei berechtigter Inanspruchnahme der Kaution aus dem Titel fälliger Forderungen durch den Vermieter ist der Mieter verpflichtet, die Kaution wieder auf die letztgültige volle Höhe zu ergänzen.

5.5 Verwendungszweck

Die Kaution dient zur Sicherstellung für sämtliche Forderungen des Vermieters gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis, insbesondere wegen Zinsausfällen betreffend das gegenständliche Mietobjekt, welcher Art auch immer (einschließlich anteiliger Betriebskosten), Abnützung, Beschädigung, Devastierung des Mietgegenstandes, Entfernung oder Vernichtung von Inventar und Beschädigungen anderer Teile des Hauses, jeweils durch den Mieter oder seine Leute gem § 1111 ABGB. Die Kaution gilt daher auch zur Absicherung des Vermieters für eine ordnungsgemäße Rückgabe des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit.

5.6 Zurückstellung

Die Zurückstellung wird – sofern keine Beschädigungen am Mietobjekt bestehen – unverzüglich nach Rückstellung des Mietobjekts fällig. Sollten hingegen Beschädigungen am Bestandobjekt bestehen, wird die Rückzahlung der Kaution erst nach einer angemessenen Frist zur Feststellung der Kosten der Behebung dieser Beschädigungen fällig.

6. Übergabe/Übernahme

Mit Abschluss dieses Mietvertrages mietet der Mieter das in Punkt 1 genannte Mietobjekt. Er bestätigt gleichzeitig, dass sich der Mietgegenstand seiner Ansicht nach bei Übergabe in einem sehr guten und brauchbaren Zustand befunden hat.

7. Erhaltung

7.1 Der Mieter ist verpflichtet, alles für die Erhaltung des guten Zustandes des Inneren des Mietobjektes zu unternehmen, und verpflichtet sich zum Ersatz jedes Schadens, der dem Vermieter aus unsachgemäßer Behandlung des Mietobjektes durch ihn und seine Leute (§ 1111 ABGB) entsteht. Die Erhaltungspflicht des Mieters umfasst jedoch nicht solche Arbeiten, die zur Behebung von ernsten Schäden des Hauses, zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung (§ 3 Abs 2 Z 2 MRG) oder zur Erhaltung der mitvermieteten Heiztherme und den mitvermieteten Warmwasserboiler erforderlich sind.

Dies gilt auch für zufällig im Mietobjekt aufgetretene Schäden. Alle derartigen Schäden sind bei Gefahr im Verzug sofort, ansonsten jedenfalls binnen eines Monats zu beheben.

Der Mieter hat allfällige Schäden am Mietobjekt, an den allgemeinen Teilen des Hauses und den allgemeinen Einrichtungen ohne Verzug dem Vermieter zu melden.

Für Schäden, die infolge nicht umgehender Anzeige entstanden sind, haftet der Mieter, sofern eine rechtzeitige

Anzeige den Schaden geringer gehalten hätte und ihn an der verspäteten Anzeige ein Verschulden trifft.

7.2 Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Insbesondere hat der Mieter die mitvermietete Heiztherme und den mitvermieteten Warmwasserboiler regelmäßig durch hierzu befugte Fachleute im erforderlichen Umfang warten zu lassen und dem Vermieter die Wartung nachzuweisen.

7.3 Ferner hat der Mieter den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen auf eigene Kosten durch befugte Professionisten so instandhalten zu lassen, dass dem Vermieter und den anderen Mietern kein Nachteil erwächst.. Davon ausgenommen sind die Behebung von ernsten Schäden des Hauses, die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung und die Erhaltung der mitvermieteten Heiztherme und des mitvermieteten Warmwasserboilers. Erweist sich eine Reparatur derartiger Einrichtungen als unmöglich, so verpflichtet sich der Mieter, auf eigene Kosten für eine Erneuerung zu sorgen.

7.4 Die Verlegung zusätzlicher Energie- und Nachrichtenleitungen und anderer technischer Einrichtungen im Inneren des Mietgegenstandes und auch in den allgemeinen Teilen des Hauses ist, sofern solche Installationen nicht vom Gesetz ausdrücklich erlaubt sind, nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters statthaft. Leitungen sind unter Putz zu verlegen.

Hinweis:
Grundsätzlich kann es einem Mieter im ortsüblichen Ausmaß nicht untersagt werden, solche Leitungen zu verlegen, allerdings wird die Formulierung zur beträchtlichen Einschränkung derartiger Vorhaben dienlich sein.

Derartige Installationen dürfen – vorbehaltlich des § 9 MRG – nur bei sonstiger Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des vorigen Zustandes nach den entsprechenden technischen Vorschriften und nur durch dazu befugte Professionisten ausgeführt werden.

7.5 Dem Mieter ist es ausdrücklich untersagt, Geräte aller Art zu installieren, welche nicht den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Sicherheitsvorschriften entsprechen. Insbesondere dürfen Strom- und Gasgeräte nicht angeschlossen werden, welche nicht den österreichischen Sicherheitsstandards entsprechen (ÖVE udgl).

8. Untervermietung und Weitergabe

8.1 Der Mieter ist nicht berechtigt das Mietobjekt ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters entgeltlich oder unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen zu überlassen, unterzuvermieten oder weiterzugeben.

Hinweis:
Da auf Untermietverträge § 12 MRG nicht anzuwenden ist, kommt dem Recht, die Mietrechte in eine Gesellschaft einzubringen oder das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zu veräußern, besondere Bedeutung zu. Die in weiterer Folge vorgeschlagene Kompromisslösung gibt dem Mieter die Möglichkeit, die Rechtsform seines Unternehmens zu ändern, ohne dass der Vermieter daraus Ansprüche ableiten könnte, solange der Mieter maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmen hat. Veräußert der Mieter das Unternehmen, ist zur Vermeidung gespaltener Mietverhältnisse ein Eintritt des Erwerbers in den Mietvertrag vorgesehen. Der Vermieter erhält zum Ausgleich das Recht, den Mietzins auf das angemessene Niveau zu heben.

8.2 Der Mieter ist aber berechtigt, die Mietrechte in eine Gesellschaft einzubringen, an der er maßgeblich beteiligt ist und deren Gesellschaftszweck dem angegebenen Verwendungszweck des Mietobjekts entspricht, ohne dass der Vermieter aus diesem Titel berechtigt wäre, den Mietzins anzuheben. Ist der Mieter an der Gesellschaft, in die er die Mietrechte einbringt, nicht mehr maßgeblich beteiligt, ist der Vermieter berechtigt, die Anhebung des Untermietzinses auf das ortsüblich angemessene Niveau zu verlangen.

8.3 Veräußert der Mieter das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen, gehen die Mietrechte auf den Erwerber über. Der Mieter ist verpflichtet, diesen Mietvertrag auf den Erwerber des Unternehmens zu überbinden. Der Vermieter ist aber im Fall der Unternehmensveräußerung berechtigt, die Anhebung des Untermietzinses auf das ortsüblich angemessene Niveau zu verlangen.

8.4 Der Mieter ist bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter die Einbringung der Mietrechte in eine Gesellschaft, eine Änderung der Beteiligungsverhältnisse an einer solchen Gesellschaft und eine Veräußerung des Unternehmens unverzüglich anzuzeigen.

9. Umbauarbeiten

Der Mieter ist berechtigt, Ausbesserungen oder bauliche Änderungen vorzunehmen, sofern diese im Einklang mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen stehen.

10. Benützung

10.1 Vermietet ist der Innenraum des Bestandobjektes wie im beigeschlossenen Lageplan rot eingezeichnet. Die Außenflächen des Hauses sind nicht mitvermietet.

10.2 Untersagt ist das Abstellen von Fahrzeugen jeder Art im Mietobjekt und in den allgemeinen Teilen des Hauses und der Liegenschaft, außer auf den hiefür gesondert bezeichneten Stellplätzen.

10.3 Der Untermieter verpflichtet sich zur Einhaltung der Hausordnung und des mit dem Vermieter abgeschlossenen Hauptmietvertrages, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden. Mit seiner Unterschrift bestätigt der Untermieter, dass ihm ein Exemplar der Hausordnung ausgefolgt wurde.

10.4 Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten, jedenfalls auch Angehörigen der vom Vermieter allenfalls beauftragten Hausverwaltung, bei Gefahr in Verzug jederzeit, ansonsten gegen schriftliche Verständigung das Betreten des Mietgegenstandes zu ermöglichen, dasselbe gilt für Personen, die im Mietgegenstand ihren beruflichen Verpflichtungen nachkommen müssen (Rauchfangkehrer oder andere Handwerker).

10.5 Der Mieter ist berechtigt, in ortsüblicher Weise und im Einvernehmen mit dem Vermieter Schilder, Firmentafeln und Reklametafeln sowie Rundfunk- und Satellitenempfangsanlagen anzubringen.

11. Rückgabe

11.1 Bei der Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand dem Vermieter besenrein, geräumt von allen Fahrnissen und mit sämtlichen Schlüsseln in gutem Zustand zurückzustellen.

11.2 Bei Auflösung des Mietverhältnisses steht dem Mieter das Recht zu, Einbauten zu entfernen, sofern dies ohne wesentliche Verletzung der Substanz möglich ist. Der Mieter ist nur berechtigt Aufwandersatz für Verbesserungen des Mietgegenstandes vom Vermieter zu verlangen, wenn der Vermieter der Verbesserungsarbeit schriftlich zugestimmt hat.

11.3 Im Fall verspäteter Übergabe schuldet der Mieter dem Vermieter ein Benützungsentgelt in der Höhe des zuletzt geschuldeten Mietzinses bis zu dem der tatsächlichen Übergabe folgenden Monatsletzten.

12. Vertragsaufhebung

12.1 Dem Vermieter steht jederzeit das Recht zu, den Mietvertrag im Sinne der Bestimmungen des § 1118 ABGB fristlos aufzulösen.

Dies gilt insbesondere bei Nichtbezahlung des Mietzinses samt Betriebskosten, bei erheblich nachteiligem Gebrauch des Mietgegenstandes und unleidlichem Verhalten gegenüber dem Vermieter und anderen Personen und bei Verletzung von wesentlichen Bestimmungen dieses Vertrages.

12.2 Der Vermieter ist zur sofortigen Auflösung berechtigt, wenn über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren in erster Instanz eröffnet wurde bzw ein Insolvenzantrag mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wurde.

Hinweis:
Nicht jede Vertragsverletzung versetzt den Vermieter in die Lage, gem § 1118 ABGB die Vertragsauflösung zu erklären. Die Verletzung irgendeiner Nebenabrede dieses Vertrages wird dazu regelmäßig nicht ausreichen.

13. Schlüssel

Der Vermieter übergibt dem Mieter anlässlich des Vertragsabschlusses einen Satz Schlüssel, weitere Schlüssel hat

der Mieter auf eigene Kosten herstellen zu lassen.

14. Mietzinsvorauszahlung

Hinweis:
Dieser mögliche Zusatz sollte nur nach besonderer Abschätzung des Risikos und Rücksprache mit geeigneten Beratern in den Vertrag aufgenommen werden.

14.1 Der Mieter leistet eine Mietzinsvorauszahlung in Höhe von EUR …

Variante 1:

Diese Vorauszahlung deckt den Untermietzins exklusive Betriebskosten für den Zeitraum bis zum … Ab diesem Tag gelten die weiter oben vereinbarten Bestimmungen über Fälligkeiten und Zahlungsmodalitäten.

Variante 2:

Durch diese Vorauszahlung wird ein Anteil von monatlich EUR … auf den Mietzins für den Zeitraum bis zum … vorausgeleistet und ist nur die Differenz zum vereinbarten Mietzins zuzüglich Betriebskosten monatlich zu entrichten.

Nach Ablauf des genannten Zeitraumes gelten die weiter oben vereinbarten Modalitäten.

Hinweis:
Auch für Mietzinsvorauszahlungen gelten die Bestimmungen des § 16 Abs 1 MRG (siehe Hinweis 1 zu Punkt 3). Daher kann auf diesem Weg nur die Fälligkeit vorverlegt, aber keine betragliche Erhöhung erreicht werden.

15. Kosten und Gebühren

15.1 Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten trägt der Vermieter.

15.2 Die Kosten der Vergebührung dieses Vertrages trägt der Mieter.

15.3 Zum Zweck der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtmietzins einschließlich der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben im Jahresdurchschnitt rund EUR … inklusive Umsatzsteuer beträgt.

16. Schriftform

Die Vertragsparteien halten fest, dass mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag nicht bestehen und Modifikationen dieses Vertrages nur in schriftlicher Form erfolgen können. Dies gilt selbst für eine Vereinbarung, gemäß welcher von der Schriftform abgegangen wird.

17. Sonstiges

17.1 Insoweit dieser Vertrag keine Regelung vorsieht, sind die Bestimmungen des ABGB ergänzend anzuwenden.

17.2 Sollte irgendeine Bestimmung dieses Vertrages rechtlich unwirksam sein, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages unberührt.

17.3 Der Vermieter erklärt, zum Abschluss dieses Vertrages von allfälligen Mitmietern ausdrücklich bevollmächtigt zu sein und hält den Mieter hiefür schad- und klaglos.

18. Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in dreifacher Ausfertigung errichtet, deren eine für den Vermieter, die andere für den Mieter und die dritte für das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern bestimmt ist.

…, am …

…