



WIRTSCHAFTS RECHT

MUSTERMIETVERTRAG

FLÄCHENMIETE

mit in den Text eingefügten Erklärungen und verlinkten weiterführenden Informationen

Stand: Jänner 2017

Allgemeine Hinweise

Dieser Mustermietvertrag enthält zum besseren Verständnis in den Text eingefügte Erklärungen und verlinkte weiterführende Informationen zu den einzelnen Vertragspunkten. Für den eigentlichen Vertragsabschluss verwenden Sie bitte den unkommentierten Mustermietvertrag.

Der nachfolgende Mustermietvertrag gilt ausschließlich für Flächen, daher nicht für Raummiete, und ist somit vom Anwendungsbereich des MRG ausgenommen.

Für die Abgrenzung von Fläche zu Raum hat die Rechtsprechung folgenden Grundsatz entwickelt: „*Ein Raum ist ein dreidimensional abgegrenztes Gebilde, wobei eine fünfzügige Begrenzung (jedenfalls mit einer Begrenzung nach oben) als ausreichend angesehen wird.*“

Beispiele für Flächenmiete:

- unbebaute Grundstücke (Wiese, Parkfläche), sofern diese nicht zum Zweck der Bebauung vermietet werden
- Flächen in Gebäuden, wenn diese an mindestens zwei Seiten baulich nicht abgegrenzt sind, zB
 - Tiefgaragenabstellplätze, die seitlich nur durch Bodenmarkierungen abgegrenzt sind
 - in Lagerhallen befindliche Lagerflächen, die nur durch Bodenmarkierungen abgegrenzt sind
 - Shop-in-Shop-Vermietungen, ohne bauliche Seitenabgrenzungen
 - Ausstellflächen in Messehallen, die seitlich baulich nicht abgegrenzt sind.

Dieser Mustermietvertrag stellt eine Vertragsgrundlage dar, die ausgehend von in der Praxis immer wieder verwendeten Vertragsklauseln, grundsätzlich versucht, die Interessen von Vermieter sowie Mieter möglichst ausgewogen darzustellen. Insbesondere dort aber wo Varianten vorgeschlagen werden, ist jeweils aus der Sicht der Vertragspartner im Einzelfall die Zweckmäßigste zu wählen.

Der Mustermietvertrag ist branchenneutral ausgestaltet, sodass er naturgemäß keine branchenspezifischen Eigenheiten abbildet.

Achtung!

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Mustermietvertrag davon ausgeht, dass der Mieter Unternehmer ist und daher nicht dem Konsumentenschutzgesetz (KSchG) unterliegt. Insbesondere ist dieser Mustermietvertrag daher nicht auf angehende Einzelunternehmer zugeschnitten, weil diese im Hinblick auf Gründungsgeschäfte als Konsumenten i.S.d. Konsumentenschutzgesetzes gelten. Unter Gründungsgeschäften eines angehenden Einzelunternehmers versteht man jedenfalls solche Geschäfte, die dieser zur Vorbereitung seiner erstmaligen Geschäftstätigkeit vor dem ersten Kundenkontakt abschließt.

Die vorgeschlagenen Klauseln sind so ausgestaltet, dass immer dann, wenn Varianten

angeführt sind oder Worte, Zahlen bzw. Begriffe durch Schrägstriche getrennt sind, (wie zB „3 %/ 5 %/ ... %“ oder „Kalendermonats/-quartals/-halbjahres/-jahres“) durch Streichung des jeweils nicht Zutreffenden, die für den Einzelfall passende Lösung gewählt wird.

Unabhängig davon können auch einzelne Passagen gestrichen oder geändert werden; sie können auch durch eigene Formulierungen ersetzt werden. Selbstverständlich bleibt es auch unbenommen, den Vertrag durch Formulierungen eigener Wahl zu ergänzen.

Bei Änderungen bzw. Ergänzungen des Mustermietvertrages sowie generell in Unsicherheits- oder Zweifelsfragen sollte juristischer Rat eingeholt werden.

Trotz sorgfältiger Erarbeitung und Prüfung sämtlicher Vertragsbestandteile wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts keine Gewähr geleistet, und jegliche Haftung der Wirtschaftskammerorganisation ausgeschlossen.

Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für beide Geschlechter!

Diese Broschüre ist ein Produkt der Zusammenarbeit aller Wirtschaftskammern.
Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Wirtschaftskammer Ihres Bundeslandes:
Burgenland, Tel. Nr.: 05 90907, Kärnten, Tel. Nr.: 05 90904, Niederösterreich Tel. Nr.: (02742) 851-0,
Oberösterreich, Tel. Nr.: 05 90909, Salzburg, Tel. Nr.: (0662) 8888-0, Steiermark, Tel. Nr.: (0316) 601-0,
Tirol Tel. Nr.: 05 90905-1111, Vorarlberg, Tel. Nr.: (05522) 305-0, Wien, Tel. Nr.: (01) 51450-1615,
Hinweis! Diese Information finden Sie auch im Internet unter <http://wko.at>. Alle Angaben erfolgen trotz
sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr- Eine Haftung der Wirtschaftskammern Österreichs ist ausgeschlossen.

Zur Selbstberechnung der Gebühr siehe Erläuterungen
bei Punkt XI. Kosten und Gebühren

MIETVERTRAG

(reine Flächenmiete)

abgeschlossen zwischen

Herrn/Frau/Firma

wohnhaft in/mit Sitz in

.....

im Folgenden kurz Vermieter genannt und

Herrn/Frau/Firma

wohnhaft in/mit Sitz in

.....

im Folgenden kurz Mieter genannt, wie folgt:

I.

MIETGEGENSTAND

Um spätere Streitigkeiten zu vermeiden ist es wichtig, den Mietgegenstand möglichst genau und nachvollziehbar zu umschreiben. Bei den einzelnen Varianten handelt es sich um verschiedene Möglichkeiten dazu.

1. Variante a) Der Vermieter ist Eigentümer der Liegenschaft (EZ)

(KG)

Variante b) Der Vermieter ist Hauptmieter der Liegenschaft (EZ).....

(KG)

„EZ“ bezeichnet die Einlagezahl, „KG“ die Katastralgemeinde. Beide Angaben sind im Grundbuchsatzug enthalten und definieren die Liegenschaft. Sind diese Daten nicht bekannt, sollte statt „EZ“ bzw „KG“ jedenfalls eine exakte Adresse angegeben werden.

Variante c) Der Vermieter ist verfügungsberechtigt über die vertragsgegenständliche Fläche.

Der Mieter sollte die rechtliche Grundlage für die Verfügungsberechtigung des Vermieters überprüfen. In Frage kommen zB Tiefgaragenplatz im Zusammenhang mit Wohnungseigentum, Benützungvereinbarung unter Miteigentümern, Pachtvertrag, Fruchtgenuß.

2. Gegenstand des Mietvertrags ist die auf dem beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plan rot umrandete Fläche im Ausmaß von m².

Die Beilage eines Plans, in dem der Mietgegenstand gekennzeichnet wird, empfiehlt sich immer, da die klassische räumliche Abgrenzung fehlt. Gegebenenfalls empfiehlt es sich auch, das Haus (Adresse) und die Lage im Haus (zB Stockwerk) zu bezeichnen.

3. Festgehalten wird, dass es sich bei diesem Mietvertrag um einen Flächenmietvertrag handelt, der zur Gänze von den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) ausgenommen ist. Es gelten daher ausschließlich die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bzw die Regelungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB).

Für die Abgrenzung von Fläche zu Raum hat die Rechtsprechung folgenden Grundsatz entwickelt: „Ein Raum ist ein dreidimensional abgegrenztes Gebilde, wobei eine fünfzügige Begrenzung (jedenfalls mit einer Begrenzung nach oben) als ausreichend angesehen wird.“

Beispiele für Flächenmiete:

- unbebaute Grundstücke (Wiese, Parkfläche), sofern diese nicht zum Zweck der Bebauung vermietet werden
- Flächen in Gebäuden, wenn diese an mindestens zwei Seiten baulich nicht abgegrenzt sind, zB
 - Tiefgaragenabstellplätze, die seitlich nur durch Bodenmarkierungen abgegrenzt sind
 - in Lagerhallen befindliche Lagerflächen, die nur durch Bodenmarkierungen abgegrenzt sind
 - Shop-in-Shop-Vermietungen, ohne bauliche Seitenabgrenzungen
 - Ausstellflächen in Messehallen, die seitlich baulich nicht abgegrenzt sind.

4. Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu/zum
.....
verwendet werden.

Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Die Angabe des Verwendungszwecks ist deswegen wichtig, weil bei Abweichen vom vereinbarten Verwendungszweck unter Umständen eine Unterlassungsklage eingebracht werden kann. Aus Mietersicht ist es daher wichtig, den Verwendungszweck möglichst weit und insbesondere auch im Hinblick auf spätere Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens zu formulieren (zB nicht bloß „Textilhandel“, sondern besser „Handelsgewerbe“).

Bei vertragswidriger Verwendung des Mietgegenstandes steht dem Vermieter jedenfalls ein Unterlassungsanspruch zu und verpflichtet sich der Mieter unabhängig davon für die Dauer des vertragswidrigen Zustandes ein Pönale in der Höhe von € pro Monat/Woche/Tag zu bezahlen.

Pönale (Vertragsstrafe bzw Konventionalstrafe) ist pauschalierter Schadenersatz. Der Zweck des Pönales besteht einerseits darin, zusätzlich Druck auszuüben, damit eine vertragliche Verpflichtung, im vorliegenden Fall die vertragsgemäße Verwendung des Mietgegenstands, nicht verletzt wird. Andererseits soll das Pönale auch die oftmals bestehende Schwierigkeit beseitigen, wenn die vertragliche Verpflichtung doch verletzt wird, die Höhe des eingetretenen Schadens festzustellen. Das Pönale ist nämlich grundsätzlich unabhängig von der Höhe des Schadens fällig, somit selbst dann, wenn kein Schaden eingetreten ist. Wesentlich ist aber, dass das Pönale einem unverzichtbaren richterlichen Mäßigungsrecht unterliegt, wenn es übermäßig hoch ist. Das Pönale ist mangels anderer Vereinbarung verschuldensabhängig, dh, nur dann fällig, wenn die vertragswidrige Verwendung des Mietgegenstandes als schuldhaft anzusehen ist, was aber in der Regel der Fall sein wird.

Zur Möglichkeit, den Vertrag wegen Vertragswidrigkeit auflösen zu können, siehe VI. Vorzeitige Auflösung.

5. Dem Mieter ist der Mietgegenstand auf Grund ausgiebiger Besichtigung, insbesondere auch unter dem Blickwinkel der Vorgaben und Verpflichtungen des Bundes-Behindertengleichstellungs-Gesetzes (BGStG), bestens bekannt. Der Mietgegenstand verfügt im Hinblick auf das BGStG über folgende Einrichtungen:

.....
(zB Rampe bei Stufe).

Zusätzlich verpflichtet sich der Vermieter bis spätestens
zu folgenden Maßnahmen:
.....

Darüber hinaus treffen den Vermieter aus dem Titel der Barrierefreiheit weder jetzt noch in Zukunft finanzielle Verpflichtungen.

Auf Grund des Bundes-Behindertengleichstellungs-Gesetzes (BGStG) können sich für Unternehmer Verpflichtungen zur Herstellung der Barrierefreiheit ergeben. Aus diesem Grund ist es empfehlenswert, Fragen der Barrierefreiheit im Mietvertrag zu berücksichtigen. Sollte der Mieter von sich aus bestimmte Maßnahmen planen, so sollte dies in Vertragspunkt IV.3. geregelt werden.

Es liegen folgende Genehmigungen/Bewilligungen vor:
.....

Es obliegt dem Mieter, die für den von ihm besichtigten Verwendungszweck darüber hinaus gehenden erforderlichen Bewilligungen selbst und auf seine Kosten einzuholen. Der Vermieter verpflichtet sich, im Rahmen des Zwecks der Vermietung dabei erforderliche Mitwirkungshandlungen zu setzen.

Variante a) Der Vermieter übernimmt keinerlei Haftung für die tatsächliche und/oder rechtliche Tauglichkeit des Mietgegenstandes zu dem vom Mieter beabsichtigten Verwendungszweck sowie für sonstige, nicht ausdrücklich vereinbarte Eigenschaften des Mietgegenstandes.

Variante b) Der Vermieter sichert die tatsächliche und/oder rechtliche Tauglichkeit des Mietgegenstandes zu dem vom Mieter beabsichtigten Verwendungszweck zu.

Üblicherweise hat sich der Mieter um die allenfalls erforderliche Betriebsanlagengenehmigung zu kümmern. Es sollte insbesondere auch noch geklärt werden, ob der Mietgegenstand auch baubehördlich und raumordnungsrechtlich für die Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit gewidmet ist.

6. Dem Mieter ist es über den gesetzlichen Mindestanspruch hinaus gestattet
..... (genaue Beschreibung des Orts) ein
Geschäftsschild/Werbereinrichtung im Ausmaß von anzubringen.

Nach der Rechtsprechung ist der Mieter zwar berechtigt, ein „übliches“ Geschäftsschild anzubringen. Wie genau dies auszusehen hat und wo genau dies anzubringen ist, ist gesetzlich jedoch nicht geregelt. Eine diesbezügliche Vereinbarung ist daher sinnvoll.

II.

VERTRAGSDAUER

Flächenmietverträge können auf unbestimmte Zeit (unbefristete Verträge) oder auf bestimmte Zeit (befristete Verträge) abgeschlossen werden.

Da Flächenmietverträge nicht dem MRG unterliegen, gelten die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB). Das ABGB enthält keine besonderen, Mieter oder Vermieter in ihrer Gestaltungsfreiheit einschränkende Bestimmungen.

Der Vertrag kann daher schriftlich oder mündlich zustande kommen. Es kann auch der Vermieter bei unbefristeten Verträgen den Mietvertrag ohne Angabe von Gründen kündigen.

1. Variante a) Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Beiden Vertragsteilen steht das Recht zu, diesen Vertrag unter Einhaltung einer-tägigen/-wöchentlichen/-monatigen Kündigungsfrist zum Ende einer Kalenderwoche/eines Kalendermonats/-quartals/-halbjahres/-jahres ohne Angabe von Gründen mittels eingeschriebenen Briefes aufzukündigen.

Der Vermieter verzichtet auf die Dauer von

Tagen/Wochen/Monaten/Jahren von seinem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen.

Ungeachtet dessen ist aber der Vermieter berechtigt, die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB sowie den in Punkt VI. dieses Vertrages genannten Gründen geltend zu machen.

§ 1118 ABGB sieht folgende vorzeitige Auflösungsgründe vor:

- Der Mieter macht vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch.
- Der Mieter ist nach Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses derart säumig, dass er mit Ablauf des Zahlungstermins den rückständigen Mietzins nicht vollständig entrichtet hat.

Eine Vereinbarung weiterer Auflösungsgründe ist nach den Bestimmungen des ABGB zulässig. Im Übrigen siehe VI. Vorzeitige Auflösung des Vertrages.

Der Mieter verzichtet auf die Dauer von Tagen/Wochen/Monaten/Jahren von seinem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen.

Ungeachtet dessen ist aber der Mieter berechtigt, die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1117 ABGB sowie den in Punkt VI. dieses Vertrages genannten Gründen geltend zu machen.

§ 1117 ABGB sieht folgende vorzeitige Auflösungsgründe vor:

- Der Mietgegenstand wird in einem Zustand übergeben oder gerät ohne Verschulden des Mieters in einen Zustand, der ihn für den vertraglich vereinbarten Gebrauch untauglich macht.
- Ein beträchtlicher Teil des Mietgegenstandes wird durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar.

Eine Vereinbarung weiterer Auflösungsgründe ist nach den Bestimmungen des ABGB zulässig.

Wird das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, kann es sowohl vom Vermieter als auch vom Mieter formlos aufgekündigt werden. Aus Beweisgründen ist aber eine Kündigung per „Einschreiben“ jedenfalls zu empfehlen. Die einzuhaltenden Kündigungsfristen und -termine richten sich grundsätzlich nach der vertraglichen Vereinbarung. Wurde im Mietvertrag keine eigene Regelung getroffen, kommt die gesetzliche Regelung nach der Zivilprozessordnung zur Anwendung, wonach Flächenmieten mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten jeweils zum Ende eines Kalenderquartals gekündigt werden können.

Wurde ein Kündigungsverzicht für eine bestimmte Zeitdauer abgegeben, so muss der gewählte Kündigungstermin außerhalb des Verzichtszeitraumes liegen. Die Erklärung der Kündigung kann allerdings noch während des Verzichtszeitraumes erfolgen.

Dessen ungeachtet hat der Mieter die Möglichkeit nach den Bestimmungen des ABGB den Mietvertrag vorzeitig aufzulösen.

Variante b)... Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Dem Mieter steht das Recht zu, diesen Vertrag unter Einhaltung einer -tägigen/-wöchentlichen/-monatigen Kündigungsfrist zum Ende einer Kalenderwoche/eines Kalendermonats/-quartals/-halbjahres/-jahres ohne Angabe von Gründen mittels eingeschriebenen Briefes aufzukündigen

Dem Vermieter steht das Recht zu, diesen Vertrag unter Einhaltung einer -tägigen/-wöchentlichen/-monatigen Kündigungsfrist zum Ende einer Kalenderwoche/eines Kalendermonats/-quartals/-halbjahres/-jahres bei Vorliegen von nachstehenden Gründen

.....
.....
mittels eingeschriebenen Briefes aufzukündigen. Der Vermieter verzichtet auf die Dauer von Tagen/Wochen/Monaten/Jahren von seinem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen.

Ungeachtet dessen ist aber der Vermieter berechtigt, die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB sowie den in Punkt VI. dieses Vertrages genannten Gründen geltend zu machen.

Der Mieter verzichtet auf die Dauer von Tagen/Wochen/ Monaten/ Jahren von seinem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen.

Ungeachtet dessen ist aber der Mieter berechtigt, die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1117 ABGB sowie den in Punkt VI. dieses Vertrages genannten Gründen geltend zu machen.

Variante b) unterscheidet sich von Variante a) dadurch, dass für Mieter bzw Vermieter unterschiedliche Kündigungsfristen bzw -termine vereinbart werden können.

Es gelten auch für Variante b) die Ausführungen zu Variante a).

Variante c) Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von Tagen/Wochen/Monaten/Jahren abgeschlossen. Es

endet am , ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

Wird das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit abgeschlossen, gilt für das Befristungsrecht ausschließlich das ABGB.

Hinsichtlich der Dauer der Befristung gibt es keine gesetzlichen Vorgaben, das heißt, das Mietverhältnis kann beliebig, ohne Mindest- oder Höchstdauer, befristet werden. Befristet abgeschlossene Mietverträge können beliebig verlängert werden. Mit Ablauf der Frist erlischt ein derart befristeter Vertrag automatisch, ohne dass es einer Erklärung bedarf.

Wenn der Mieter nach Ablauf der Befristung den Mietgegenstand weiterbenützt und der Vermieter nichts dagegen unternimmt, kommt es zu einer stillschweigenden Vertragsverlängerung auf eine Zinszahlungsperiode, in der Regel also auf jeweils ein Monat.

Befristete Mietverträge können genauso wie unbefristete auch ohne ausdrückliche Regelung im Mietvertrag aus den Gründen der §§ 1117, 1118 ABGB vorzeitig aufgelöst werden. Im Übrigen siehe Erläuterungen zu Variante a).

Ungeachtet der vereinbarten Vertragsdauer wird dem Vermieter/Mieter das Recht eingeräumt, das Mietverhältnis

ca) unter Einhaltung einer wöchigen/monatigen Kündigungsfrist

cb) nach Tagen/Wochen/Monaten/Jahren unter Einhaltung einer wöchigen/monatigen Kündigungsfrist

zum Ende einer Kalenderwoche/eines Kalendermonats/-quartals/-halbjahres/-jahres mittels eingeschriebenen Briefes, aufzukündigen.

Es gelten die zur Kündigung gemachten Ausführungen zu Variante a).

2. Nach Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchen Gründen immer, hat der Mieter dem Vermieter den Mietgegenstand im brauchbaren Zustand zurückzustellen. Der Mieter ist verpflichtet, die Räumung des Mietgegenstandes von allen von ihm eingebrachten Fahrnissen sowie alle sonstigen ihn bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten, wie insbesondere (zB Reinigung)

.....
.....

so rechtzeitig vorzunehmen, dass der Mietgegenstand nach Vertragsende vom Vermieter weiter vermietet werden kann.

Zum Zeitpunkt der Rückgabe des Mietgegenstands hat sich dieser in folgendem Zustand zu befinden:

.....

.....

3. In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile, ungeachtet darüber hinausgehender Ansprüche, ein Pönale in Höhe von €, für den Fall, dass der Mietgegenstand vom Mieter nicht zum vereinbarten Termin übergeben wird.

Ausführungen zu Pönale siehe I. Mietgegenstand Punkt 4.

III. MIETZINS

1. Der frei vereinbarte Mietzins versteht sich vorbehaltlich in Punkt 4. vereinbarter Neben- und Bewirtschaftungskosten inklusive aller Nebenkosten, jedoch exklusiv der gesetzlichen Umsatzsteuer, als Pauschalmietzins und beträgt monatlich/wöchentlich/täglich €

Im Bereich der Flächenmiete gibt es keine mietrechtlichen Mietzinsobergrenzen. Insbesondere bei kurzer Mietdauer erscheint das separate Inrechnungstellen von Betriebskosten nicht sinnvoll, deshalb wird hier grundsätzlich ein Pauschalmietzins vorgeschlagen.

Die Umsatzsteuer beträgt 20 % vom gesamten vereinbarten Mietzins, sofern der Vermieter zur Regelbesteuerung optiert hat, sonst liegt eine unechte Steuerbefreiung vor.

2. Variante a) Der Mietzins ist zur Gänze im Vorhinein spesen- und abzugsfrei auf das Konto des Vermieters, IBAN ,
(bei tageweiser bzw. wochenweiser Vermietung) BIC , zu entrichten.

zur Rechtzeitigkeit siehe die Ausführungen zu Variante b).

Variante b) Der monatliche Mietzins ist im Vorhinein bis spätestens eines jeden Monats spesen- und abzugsfrei auf das Konto des Vermieters, IBAN..... ,
(bei längerdauernder Vermietung) BIC , zu entrichten.

§ 1100 ABGB, der den 5. eines jeden Kalendermonats als Fälligkeitszeitpunkt vorsieht, gilt für Raummiete, aber nicht für Flächenmiete. Deshalb wird im Mustermietvertrag kein fixer Tag vorgesehen.

Geldschulden sind außerhalb des KSchG Bringschulden. Das heißt, der Geldbetrag muss am Fälligkeitstag am Konto des Vermieters eingelangt sein.
Achtung! Überweisungen haben daher so rechtzeitig zu erfolgen, dass der Mietzins selbst unter Berücksichtigung von Samstagen, Sonn- und Feiertagen am Fälligkeitstag am Konto des Vermieters eingelangt ist. Ein Überweisungsauftrag am Fälligkeitstag ist jedenfalls zu spät.

Der vereinbarte Mietzins wird auf den von der Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2015 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht.

Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat errechnete Indexzahl. Indexschwankungen bis einschließlich 3 %/5 %/ % bleiben jeweils unberücksichtigt. Bei Überschreiten wird aber die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Die Nichtgeltendmachung der Erhöhung des Mietzinses auf Grund der Wertsicherung sowie die Nichteinhebung von Erhöhungsbeträgen gilt unabhängig von deren Dauer nicht als Verzicht auf die Wertsicherung des Mietzinses. Die sich aus der Wertsicherung ergebenden Ansprüche verjähren in 3 Jahren.

Mit einer Wertsicherungsvereinbarung soll ein Ausgleich für die Inflation geschaffen werden. Es können Indexschwankungen in beliebiger Höhe vereinbart werden. 5 % sind häufig. Im Vertrag nur eine Zahl nennen, die anderen streichen!

Prinzipiell besteht die Möglichkeit Wertsicherungsansprüche auch 3 Jahre rückwirkend geltend zu machen.

3. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist das Einlangen auf dem Konto des Vermieters maßgebend.

Zur Fälligkeit bzw Rechtzeitigkeit der Zahlung siehe III. Mietzins, Punkt 2

Im Falle des Zahlungsverzuges werden, sofern der Vermieter nicht einen noch höheren Schaden nachweisen kann, jedenfalls Verzugszinsen in Höhe des gesetzlichen Verzugszinssatzes gemäß § 456 UGB vereinbart. Ist jedoch der Mieter für den Zahlungsverzug nicht verantwortlich, beträgt der Verzugszinssatz 4 %.

Darüber hinaus haftet der Mieter dem Vermieter gemäß § 1333 Abs. 2 ABGB für alle aus einer verspäteten Zahlung erwachsenden Kosten.

Der gesetzliche Verzugszinssatz gemäß § 456 UGB beträgt 9,2 % plus Basiszinssatz. Für die Höhe des Basiszinssatzes ist für das jeweilige Halbjahr jener Wert maßgebend, der am ersten Kalendertag dieses Halbjahres gilt. Der jeweils aktuelle Basiszinssatz kann unter der Internetadresse <https://www.oenb.at/isaweb/report.do?lang=DE&report=2.1> abgefragt werden.

Der Gläubiger kann gemäß § 1333 Abs 2 ABGB außer den gesetzlichen Zinsen auch den Ersatz anderer, vom Schuldner verschuldeter und ihm erwachsenen Schäden geltend machen, insbesondere die notwendigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen. Darunter sind vor allem Mahnspesen bzw sonstige Mahn- und Inkassokosten zu verstehen.

Bei Verträgen zwischen Unternehmern kann für Betriebskosten jedenfalls ein Betrag von € 40,- in Rechnung gestellt werden.

4. Zusätzlich zum Mietzins werden noch folgende, vom Mieter zu tragende Neben- und Bewirtschaftungskosten vereinbart (zB Betreuung von Grünanlagen, Erhaltung von Gemeinschaftseinrichtungen, Unkosten für Gemeinschaftswerbung, Rücklage gemäß Wohnungseigentumsgesetz, Bewachungskosten)
-
-
- Der Anteil des Mieters beträgt %.

Der Prozentsatz sollte grundsätzlich dem Verhältnis der gemieteten Fläche zur Gesamtfläche entsprechen, auf die sich die Neben- und Bewirtschaftungskosten beziehen.

5. Ausdrücklich wird festgehalten, dass der Mieter alle sonstigen, von ihm verursachten Bewirtschaftungskosten, wie zB Telefon, Telefax, Telekabel udgl, sowie sämtliche Steuern, Gebühren und Abgaben, die mit seiner Nutzung der vermieteten Fläche verbunden sind, selbst zu tragen hat. Die Verrechnung solcher Kosten hat nach Möglichkeit direkt zwischen dem Mieter und den jeweiligen Anspruchsberechtigten zu erfolgen. Sollten solche Kosten dem Vermieter vorgeschrieben werden, verpflichtet sich der Mieter innerhalb von Tagen nach Vorschreibung zu deren Ersatz.
6. Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters wird - soweit sie nicht rechtskräftig gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter ausdrücklich anerkannt wurden - ausgeschlossen.

Laut Gesetz ist eine Aufrechnung gleichartiger Forderungen möglich. Da jedoch in der Praxis ein Aufrechnungsverbot üblicherweise vereinbart wird, sieht auch der Mustervertrag ein solches Aufrechnungsverbot vor.

IV.

ERHALTUNG und VERÄNDERUNGEN

1. Der Mietgegenstand ist vom Mieter pfleglich und unter größtmöglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Dazu zählen auch folgende vom Mieter in branchenüblichen Abständen durchzuführenden Tätigkeiten (zB Reinigung, Rasenmähen)

.....

Ernste Schäden am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen.

Hinsichtlich der Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungspflichten den Mietgegenstand betreffend kommen die Bestimmungen des ABGB zur Anwendung. Danach hat der Vermieter den Mietgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten.

Das entspricht einer uneingeschränkten Erhaltungspflicht des Vermieters, die alle Mängel umfasst. Vertragliche Vereinbarungen, wonach diese Pflicht ganz oder teilweise dem Mieter auferlegt wird, sind zwar grundsätzlich zulässig und rechtswirksam, da das ABGB nachgiebiges Recht enthält. Die Grenzen dafür liegen aber bei der Sittenwidrigkeit. Auf Grund der Rechtsprechung muss der Mieter nämlich nicht für die durch den vertragsgemäßen Gebrauch bewirkte Abnutzung des Mietgegenstandes aufkommen, da diese durch den Mietzins abgegolten ist. Daher sind die Vereinbarungen, denen zufolge dem Mieter generell die Erhaltungspflichten auferlegt werden, idR doch gröblich benachteiligend und somit sittenwidrig. Von einem diesbezüglichen Formulierungsvorschlag wird deshalb bewusst Abstand genommen, weil die Beurteilung einer allfälligen Sittenwidrigkeit in jedem Einzelfall zu prüfen ist. Es wird daher empfohlen, vor Aufnahme derartiger Vereinbarungen fachkundigen Rat einzuholen.

2. Variante a) Unbeschadet der unter 1. gemachten Ausführungen obliegt die Erhaltung dem Vermieter.

Variante b) Abgesehen von nachstehenden Punkten und unbeschadet der unter 1. gemachten Ausführungen obliegt die Erhaltungspflicht dem Vermieter ..

Auch bei Variante b) ist darauf zu achten, dass dies nicht sittenwidrig ist. Es sollen daher nur hinreichend präzisierte Punkte aufgezählt werden, die unmittelbar mit dem Mietgegenstand zusammenhängen und die nicht letztlich auf eine generelle Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter hinauslaufen.

3. Vom Mieter gewünschte Veränderungen des Mietgegenstandes bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung des Vermieters. Derart genehmigte Arbeiten, insbesondere Bauführungen am Mietgegenstand, hat der Mieter dem Vermieter unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des/der für diese Arbeiten in

Aussicht genommenen befugten Professionisten so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter alle seine eigenen Interessen sowie die allfällig betroffener Dritter wahrnehmen kann. Für die Einholung der Genehmigung des Vermieters wird die Schriftform empfohlen.

Vertragliche Vereinbarungen, wonach alle vom Mieter gewünschten Veränderungen am und im Mietgegenstand der ausdrücklichen Genehmigung des Vermieters bedürfen, sind zulässig und rechtswirksam.

Wenn der Mieter bestimmte Maßnahmen in Bezug auf Barrierefreiheit plant, sollte dies hier geregelt werden.

Für die Zustimmung zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten wird aus Beweisgründen die Schriftform empfohlen.

Alle Arbeiten sind von befugten Professionisten durchzuführen.

Der Vermieter ist vom Mieter hinsichtlich allfälliger, aus den Arbeiten resultierender Ansprüche Dritter vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Variante a) Alle vom Mieter zulässigerweise vorgenommenen Veränderungen und sonstigen Investitionen am Mietgegenstand sind nach Beendigung des Mietverhältnisses nach Wahl des Vermieters entweder ohne Anspruch auf Ersatz am Mietgegenstand zu belassen oder es ist auf Kosten des Mieters der frühere Zustand wiederherzustellen. Ansprüche des Mieters aus notwendigen Aufwendungen im Sinne des § 1097 ABGB bleiben hiervon unberührt.

Vertragliche Vereinbarungen über das Schicksal von vom Mieter zulässigerweise vorgenommenen Veränderungen und sonstigen Investitionen im und am Mietgegenstand sind rechtswirksam und zulässig. Dies gilt auch für die Verpflichtung des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand wieder herzustellen.

Handelt es sich allerdings um Verbesserungen, die dem Vermieter obliegen und ist dieser trotz rechtzeitiger Anzeige des Mieters zu deren Durchführung nicht bereit und führt der Mieter diese Arbeiten durch, hat er als Geschäftsführer ohne Auftrag (§ 1097 ABGB) Anspruch auf den Aufwandsersatz. Dieser Anspruch muss längstens binnen 6 Monaten nach Zurückstellung des Mietgegenstandes gerichtlich geltend gemacht werden.

Variante b) Alle vom Mieter zulässigerweise vorgenommenen Veränderungen und sonstigen Investitionen am Mietgegenstand gehen nach Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos ins Eigentum des Vermieters über.

Ansprüche des Mieters aus notwendigen Aufwendungen im Sinne des § 1097 ABGB bleiben hiervon unberührt.

Vertragliche Vereinbarungen über das Schicksal von vom Mieter zulässigerweise vorgenommenen Veränderungen und sonstigen Investitionen im und am Mietgegenstand sind rechtswirksam und zulässig.

Handelt es sich allerdings um Verbesserungen, die dem Vermieter obliegen und ist dieser trotz rechtzeitiger Anzeige des Mieters zu deren Durchführung nicht bereit und führt der Mieter diese Arbeiten durch, hat er als Geschäftsführer ohne Auftrag (§ 1097 ABGB) Anspruch auf den Aufwendersatz. Dieser Anspruch muss längstens binnen 6 Monaten nach Zurückstellung des Mietgegenstandes gerichtlich geltend gemacht werden.

Variante c) Alle vom Mieter zulässigerweise vorgenommenen Veränderungen und sonstigen Investitionen am Mietgegenstand gehen nach Beendigung des Mietverhältnisses, soweit nachstehend nicht anderes geregelt ist, entschädigungslos ins Eigentum des Vermieters über. Ansprüche des Mieters aus notwendigen Aufwendungen im Sinne des § 1097 ABGB bleiben hiervon unberührt.

Der Vermieter leistet dem Mieter nur für folgende Investitionen sowie bauliche Veränderungen Ersatz:

Ersetzt werden, sofern im Einzelfall nicht anderes vereinbart wurde, bei baulichen Veränderungen die Errichtungskosten abzüglich % pro vollem Nutzungsjahr.

Ersetzt wird, sofern im Einzelfall nicht anderes vereinbart wurde, bei sonstigen Investitionen der Anschaffungswert abzüglich % pro vollem Nutzungsjahr.

Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust dem Vermieter gegenüber unter Vorlage von Rechnungen geltend zu machen. Alle Arbeiten sind, ebenfalls bei sonstigem Anspruchsverlust von hierzu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen.

Vertragliche Vereinbarungen, ob, in welchem Ausmaß und unter welchen Voraussetzungen für vom Mieter getätigte Investitionen vom Vermieter Ersatz geleistet wird, sind

rechtswirksam und zulässig.

Handelt es sich allerdings um Verbesserungen, die dem Vermieter obliegen und ist dieser trotz rechtzeitiger Anzeige des Mieters zu deren Durchführung nicht bereit und führt der Mieter diese Arbeiten durch, hat er als Geschäftsführer ohne Auftrag (§ 1097 ABGB) Anspruch auf den Aufwandsersatz. Dieser Anspruch muss längstens binnen 6 Monaten nach Zurückstellung des Mietgegenstandes gerichtlich geltend gemacht werden.

4. Ausdrücklich ausgeschlossen werden allfällige darüber hinausgehende Ansprüche gemäß §§ 1036, 1037 und 1097 ABGB.

Es empfiehlt sich Ersatzansprüche des Mieters im Vertrag abschließend zu regeln. Durch diese Klausel soll verhindert werden, dass allfällige, von den obigen Varianten nicht erfasste Ersatzansprüche für Investitionen des Mieters (zB von ihm unzulässigerweise vorgenommene Investitionen oder bloß nützliche aber nicht notwendige Investitionen) entstehen können.

5. Dem Vermieter sowie den von ihm Beauftragten steht das Recht zu, Besichtigungen des Mietgegenstandes zu den üblichen Zeiten, nach vorheriger rechtzeitiger Anmeldung, vorzunehmen.

Bei Gefahr in Verzug entfällt die Voranmeldepflicht.

V.

UNTERVERMIETUNG, WEITERGABE

Der Mieter hat ohne vertragliche Regelung kein Weitergaberecht. Auch eine Gesellschaftsgründung gilt als Weitergabe und muss daher gesondert vertraglich vereinbart werden.

Eine Änderung der Mehrheitsanteile an einer Gesellschaft ist jedoch keine Weitergabe, da die Person des Mieters (Gesellschaft) ident bleibt. Daher können Gesellschaftsanteile problemlos übertragen werden.

1. **Variante a)** Dem Mieter ist es ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters nicht gestattet, den Mietgegenstand oder auch nur Teile davon gänzlich oder auch nur teilweise unterzuvermieten oder entgeltlich oder unentgeltlich, ganz oder teilweise Dritten zum Gebrauch zu überlassen.

Bei Verletzung dieses vertraglich vereinbarten Weitergabeverbotes verpflichtet sich der Mieter für die Dauer des vertragswidrigen Zustandes ein Pönale in der Höhe von € pro Tag/Woche/Monat zu bezahlen.

Variante b) Dem Mieter wird vom Vermieter das Recht eingeräumt, den Mietgegenstand oder Teile davon Dritten entgeltlich oder unentgeltlich zum Gebrauch zu überlassen. Der Mieter hat die Weitergabe an Dritte dem Vermieter unverzüglich mittels eingeschriebenen Briefes anzuzeigen.

VI. VORZEITIGE AUFLÖSUNG

1. Ungeachtet der in Punkt II. festgelegten Vertragsdauer hat der Vermieter das Recht, das Mietverhältnis unverzüglich für aufgelöst zu erklären und vom Mieter die Zurückstellung des Mietgegenstandes zu fordern, wenn:

a) **Variante aa)** der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses oder Teilen desselben in Verzug gerät (bei tage- bzw wochenweiser Vermietung),

Variante ab) der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses oder Teilen desselben in Verzug gerät und der Vermieter den rückständigen Mietzins erfolglos mittels eingeschriebenen Briefes eingemahnt und eine 14-tägige Nachfrist gesetzt hat (bei längerdauernder Vermietung),

b) **Variante ba)** der Mieter vom Mietgegenstand einen grob nachteiligen oder einen grob vertragswidrigen Gebrauch macht (bei tage- bzw wochenweiser Vermietung),

Variante bb) der Mieter vom Mietgegenstand trotz Mahnung und 14-tägiger Nachfristsetzung mittels eingeschriebenen Briefes einen grob nachteiligen oder einen grob vertragswidrigen Gebrauch macht (bei längerdauernder Vermietung),

- c) der Mieter gegen das vertraglich vereinbarte Weitergabeverbot verstößt,
- d) ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wurde,

Rechtsunwirksam ist hingegen die Vereinbarung des Auflösungsgrundes „Eröffnung eines Insolvenzverfahrens“.

- e) allfällige Vereinbarung weiterer Auflösungsgründe
-
-

Weitere Auflösungsgründe könnten sein:

- Änderung des Verwendungszwecks gemäß I. Mietgegenstand Punkt 4.
- Einstellung des Gewerbebetriebs
- Gröblicher Verstoß gegen behördliche Vorschriften, insbesondere jene der Gewerbeordnung

Bei diesen weiteren Auflösungsgründen sollte ebenfalls die Dauer der Vermietung dafür ausschlaggebend sein, ob Mahnung und 14-tägige Nachfristsetzung vorgesehen werden.

2. Ungeachtet der in Punkt II. festgelegten Vertragsdauer hat der Mieter das Recht, das Mietverhältnis unverzüglich für aufgelöst zu erklären, wenn:

- a) der Mietgegenstand für den vereinbarten Vertragszweck gänzlich oder teilweise, tatsächlich oder rechtlich unbrauchbar wird,
- b) **Variante ba)** der Vermieter gegenüber dem Mieter grob nachteilige Handlungen setzt, insbesondere die Einhaltung behördlicher oder gesetzlicher Auflagen behindert (bei tage- bzw wochenweiser Vermietung),

Variante bb) der Vermieter gegenüber dem Mieter trotz Mahnung und 14-tägiger Nachfristsetzung mittels eingeschriebenen Briefes grob nachteilige Handlungen setzt, insbesondere die Einhaltung behördlicher oder gesetzlicher Auflagen behindert (bei längerdauernder Vermietung),
- c) **Variante ca)** der Vermieter gegen den Mieter grob vertragswidrig vorgeht, insbesondere gegen Punkt dieses Vertrages verstößt (bei tage- bzw wochenweiser Vermietung),

Variante cb) der Vermieter gegen den Mieter trotz Mahnung und 14-tägiger Nachfristsetzung mittels eingeschriebenen Briefes grob vertragswidrig vorgeht, insbesondere gegen Punkt dieses Vertrages verstößt (bei längerdauernder Vermietung).

VII.

VORKAUFSRECHT

Der Vermieter räumt dem Mieter für die Dauer des Mietverhältnisses/für die Dauer von Jahren ab Beginn des Mietverhältnisses das Vorkaufsrecht an der mietgegenständlichen Grundfläche ein. Der Vermieter ist mit einer grundbücherlichen Sicherstellung dieses Vorkaufsrechtes auf Kosten des Mieters einverstanden.

VIII.

VERÄUßERUNG DES MIETGEGENSTANDES

Sollte der Mietgegenstand an einen Rechtsnachfolger des Vermieters veräußert werden, so wird hiermit eine volle Vertragsübernahme vereinbart, das bedeutet, dass der Rechtsnachfolger in sämtliche Rechte und Pflichten dieses Mietvertrages vermietetseits eintritt. Der Vermieter ist verpflichtet, seinen Rechtsnachfolgern den gegenständlichen Mietvertrag zur Kenntnis zu bringen und bei sonstigem Schadenersatz alle Rechte und Pflichten, wie insbesondere die Vereinbarungen über die Vertragsdauer an diese zu übertragen.

Die Veräußerung des Mietgegenstandes führt dazu, dass der Erwerber zwar an den Mietvertrag gebunden ist, diesen jedoch trotz Befristung oder Kündigungsverzicht unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine kündigen kann.

Diese Klausel soll bewirken, dass der Veräußerer dem Erwerber den gesamten Mietvertrag inklusive Befristung bzw. Kündigungsverzicht bei sonstigem Schadenersatz zu übertragen hat.

IX. KAUTION

Das Wesen einer Kautions besteht darin, dass sie dem Begünstigten (Vermieter) Sicherstellung für die sich aus dem Mietvertrag ergebenden Ansprüche gewährt.

Variante a) Zur Sicherung für die vertragsgemäße Entrichtung des Mietzinses sowie für die ordnungsgemäße Rückstellung des Mietgegenstandes und Einhaltung aller Bestimmungen dieses Vertrages verpflichtet sich der Mieter bei Vertragsabschluss eine Kautions in Höhe von € in Form einer für die Dauer des Vertrages zusätzlich eines Monats nach Vertragsbeendigung unwiderruflichen abstrakten Bankgarantie zu leisten.

Die Abstraktheit der Bankgarantie führt dazu, dass die Bank, wenn der Garantiebtrag vom Vermieter geltend gemacht wird, diesen grundsätzlich auszuzahlen hat, ohne hinterfragen zu können, ob dieser tatsächlich zu Recht abgerufen wurde. Allfällige Streitigkeiten über das Bestehen des Anspruchs können erst danach ausgetragen werden. Allerdings kann die Bank die Auszahlung dann verweigern, wenn die Inanspruchnahme rechtsmissbräuchlich erfolgt, mit anderen Worten ganz offensichtlich jeder rechtlichen Grundlage entbehrt, also zB ganz offensichtlich gar keine Forderung des Vermieters besteht.

Variante b) Zur Sicherung für die vertragsgemäße Entrichtung des Mietzinses sowie für die ordnungsgemäße Rückstellung des Mietgegenstandes und Einhaltung aller Bestimmungen dieses Vertrages verpflichtet sich der Mieter bei Vertragsabschluss für die Dauer des Vertrages zusätzlich eines Monats nach Vertragsbeendigung eine Kautions in Höhe von € durch Übergabe eines auf diesen Betrag lautenden nicht vinkulierten Sparbuches, das der Mieter dem Vermieter zur Sicherstellung an Zahlung statt abtritt, zu leisten.

Die anlässlich des Mietvertragsabschlusses erlegte Kautions ist grundsätzlich nach Beendigung des Mietverhältnisses, also zum Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjekts, zurückzugeben. Allerdings ist der Vermieter zur Rückstellung der Kautions in der Regel erst dann verpflichtet, wenn klaggestellt ist, dass eine Forderung, für welche die Kautions haften sollte, nicht mehr besteht oder nicht mehr entstehen kann, weshalb dem Vermieter eine angemessene Frist zuzuerkennen ist, um dies überprüfen zu können.

Sollte der Vermieter berechnigte Forderungen aus dieser Kautien abgedeckt haben, ist der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses zu einer entsprechenden Aufstockung der Kautionssumme auf den ursprünglichen Betrag innerhalb von einem Monat verpflichtet.

X. HAFTUNG

Soweit in diesem Vertrag nicht anders geregelt, haftet der Mieter dem Vermieter gegenüber für alle schuldhaft verursachten Schäden, die diesem durch ihn selbst oder in seiner Einflussphäre stehende Dritte entstehen.

Der Vermieter haftet, soweit in diesem Vertrag nicht anders geregelt, dem Mieter gegenüber ebenso für alle schuldhaft verursachten Schäden, die diesem durch ihn selbst oder in seiner Einflussphäre stehende Dritte entstehen.

Zu den in der Einflussphäre des Mieters stehenden Dritten gehören zB Besucher oder auch Unternehmen, die im Auftrag des Mieters am Mietgegenstand Verrichtungen vornehmen.

Umgekehrt zählen zu den in der Sphäre des Vermieters stehenden Dritten zB Unternehmen, die in seinem Auftrag Arbeiten am Mietgegenstand vornehmen.

In allen Fällen ist aber vorausgesetzt, dass der Schaden schuldhaft zugefügt wird. Liegt kein Verschulden vor, wie zB in Fällen höherer Gewalt, bleibt es dabei, dass der Schaden endgültig jenen trifft, in dessen Vermögen er eingetreten ist. Das heißt, bei im Eigentum des Vermieters stehenden Gegenständen trifft der Schaden diesen, bei im Eigentum des Mieters stehenden Gegenständen den Mieter.

XI. KOSTEN UND GEBÜHREN

1. Variante a) Alle mit der Vergebührung dieses Vertrages verbundenen notwendigen Kosten, das sind € , trägt der Mieter.

Variante b) Alle mit der Vergebührung dieses Vertrages verbundenen notwendigen Kosten, das sind € , trägt der Vermieter.

Variante c) Alle mit der Vergebührung dieses Vertrages verbundenen notwendigen Kosten, das sind € , tragen beide Vertragspartner je zur Hälfte.

Flächenmietverträge sind nur dann gebührenpflichtig, wenn über sie eine Urkunde errichtet wird. Als Urkunde gilt auch die schriftliche Annahme eines Vertragsanbotes.

Berechnung der Gebühr:

Die Höhe der Gebühr ergibt sich aus

- den vertraglich vereinbarten Leistungen und
- der vertraglich vereinbarten Laufzeit.

Die konkrete Gebühr beträgt:

a) Bei **bestimmter** Vertragsdauer: 1 % des Betrags, der sich aus der Multiplikation von Vertragsdauer x Jahreswert der vertraglich vereinbarten Leistungen (höchstens aber dem Achtzehnfachen des Jahreswertes) ergibt.

Beispiel: Flächenmietvertrag, Vertragsdauer 5 Jahre, monatlicher Pauschalmietzins (inkl. allfälliger Neben- und Bewirtschaftungskosten, USt) € 1.500,-, Jahreswert daher € 18.000,- (12 x € 1.500,-)

Vergebührung: € 18.000,- x 5 : 100 = € 900,-

b) Bei **unbestimmter** Vertragsdauer: 1 % des 3-fachen Jahreswertes

Beispiel: Flächenmietvertrag, unbestimmte Vertragsdauer, monatlicher Pauschalmietzins (inkl. allfälliger Neben- und Bewirtschaftungskosten, USt) € 1.500,-, Jahreswert daher € 18.000,-

Vergebührung: € 18.000,- x 3 : 100 = € 540,-

Die Gebührenschild entsteht grundsätzlich mit der Unterzeichnung beider Vertragspartner.

Die Gebühr ist zudem vom Vermieter selbst zu berechnen und an das zuständige Finanzamt (**Achtung!** Sonderzuständigkeiten) abzuführen. Bei Selbstberechnung ohne Parteienvertreter ist die Gebühr bis zum 15. des zweitfolgenden Monats nach Abschluss des Mietvertrags (also zB Vertragsabschluss 20. Jänner, maßgeblich ist somit der 15. März), unter Anführung des Verwendungszwecks (Mietvertrag vom ...) zu bezahlen. Bis zu diesem Zeitpunkt muss dem Finanzamt auch eine Anmeldung über den Mietvertrag mittels amtlichen Vordrucks übermittelt werden. Auf dem Mietvertrag selbst ist ein Vermerk anzubringen, der den Gebührenbetrag, das Datum der Selbstberechnung und die Unterschrift des Vermieters enthalten muss.

2. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung trägt jeder Vertragspartner für sich.
3. Variante a) Die angemessenen Kosten der Errichtung dieses Vertrages, das sind €, trägt der Mieter.

Variante b) Die angemessenen Kosten der Errichtung dieses Vertrages, das sind €, trägt der Vermieter.

Variante c) Die angemessenen Kosten der Errichtung dieses Vertrages, das sind €, tragen beide Vertragspartner je zur Hälfte.

Die Kosten der Errichtung des Vertrages sind jene, die zB ein Rechtsanwalt oder Notar dafür in Rechnung stellt. Für die konkrete Höhe ist grundsätzlich der dafür bestehende Rechtsanwalts- bzw. Notariatstarif maßgeblich, wobei allerdings die Vereinbarung von darunterliegenden Pauschalbeträgen für die Vertragserrichtung durchaus üblich ist.

4. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Pauschalmietzins einschließlich allfälliger Neben- und Bewirtschaftungskosten und Umsatzsteuer pro Jahr voraussichtlich € beträgt.

XII.

SONSTIGE BESTIMMUNGEN

1. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer gesonderten ausdrücklichen Vereinbarung; die Einhaltung der Schriftform wird empfohlen.

Aus Beweisgründen wird Schriftlichkeit für Vertragsänderungen und Ergänzungen empfohlen.

2. Solange dem Vermieter keine andere Zustelladresse des Mieters schriftlich zur Kenntnis gebracht wurde, erfolgen Zustellungen aller Art an seine in diesem Vertrag genannte Anschrift mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

3. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Mietvertrag ist das Bezirksgericht des Standortes des Mietgegenstandes zuständig.

Für Streitigkeiten aus Mietverhältnissen ist laut Gesetz das Bezirksgericht, in dessen Sprengel sich der Mietgegenstand befindet, zuständig.

4. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine für die beiden Vertragspartner bestimmt ist.

Ort:

Datum:

Vermieter

Mieter